



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 03.09.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16.00

Medlemmene i Utval for drift og utvikling vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå så snart råd er på forfallskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentserveret. Dokument som ikkje er offentlege, vil bli utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjera seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengeleg på dokumentserveret.

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 67/2019 og 68/2019.

Frammøte ved Meland rådhus kl. 16:00.

Sakliste

Saknr	Tittel
62/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
63/2019	Godkjenning av møteprotokoll
64/2019	Referatsaker
65/2019	Delegerte saker
66/2019	GBNR 23/501 - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - Rehabilitering av eksisterande ballbinge og området rundt - Haltejohansvika
67/2019	GBNR 1/12, 205, 385 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon for arealoverføring og oppføring av bustad - Flatøy
68/2019	Klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler
69/2019	GBNR 47/12 - Klage på dispensasjon til frådelling av parsell med påståande bustad - Rosslund
70/2019	GBNR 57/8 - Klage på dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av våningshus og tilkomstveg - Sætre
71/2019	GBNR 9/7 - Klage på dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, for frådelling av parsell med påståande bustad - Hjertås
72/2019	GBNR 1/73 - Klage på dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy
73/2019	GBNR 55/13 - Søknad om mellombels dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft og byggjeforbodet i strandsona for plassering av toalettvoغن - Skjelanger
74/2019	GBNR 9/165 - Søknad om mellombels dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft for plassering av sjåførtoalett - Hjertås
75/2019	GBNR 51/106 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving og oppføring av ny fritidsbustad - Landsvik
76/2019	GBNR 22/190 - Fritak frå mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

77/2019	Søknad om konsesjon for kjøp av eiendom Gbnr. 9/1, 3, 4 og 5 på Hjertås
78/2019	Reguleringsplan for Flatøy kollektivknutepunkt og innfartsparkering - 2. gongs handsaming
79/2019	Reguleringsplan for Meland kyrkjegard - 2. gongshandsaming
80/2019	Offentleg områdeplan for Rylandshøgda - Ny høyring og offentleg ettersyn
81/2019	Aktuelle saker

27. august 2019

Mabel Johansen
leiar

Randi Helene Hilland
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1472

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1472

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
63/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 11.06.2019

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 11.06.2019 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1472

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
64/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1472

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
65/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
183/2019	Avslag - GBNR 1/6 - Søknad om dispensasjon frå krav om parkering ved naust - Flatøy
181/2019	Avslag - GBNR 22/16 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering
152/2019	Avslag - GBNR 22/253 - Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove- Mjåtveit
182/2019	Avslag - GBNR 22/52, 95 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering
162/2019	Avslag - GBNR 5/83 og 84 - Søknad om dispensasjon - Fløksand
159/2019	Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 38/71 Refskar
126/2019	Avslag på søknad om endring i matrikkel frå bustad til bustad brukt som fritidsbustad GBNR 1/377
132/2019	Avslag på søknad om støtte frå viltfondet til innkjøp av utstyr
129/2019	Godkjenning - endringsløyve - oppføring av tilbygg - gbnr 9/169 Hjertås
157/2019	Godkjenning - endringsløyve og igangsettingsløyve for - gbnr 23/66 Tilbygg og fasadeendring industribygg
179/2019	Godkjenning - endringsløyve til endra bustadplassering og oppføring av støttemur - GBNR 27/156 Moldekleiv
125/2019	Godkjenning - GBNR 1/19 - Dispensasjon frå plankrav og områdeplankrav og løyve til frådelling - Flatøy
165/2019	Godkjenning - GBNR 1/3 - Løyve til arealoverføring - Flatøy
136/2019	Godkjenning - GBNR 20/42 - Løyve til bruksendring fra tilleggsdel til hovuddel - Øvre Dale
135/2019	Godkjenning - GBNR 22/119 - Løyve til frådelling - Mjåtveit

130/2019	Godkjenning - GBNR 22/190 - Endring av gitt løyve - B5 - Bygg A - Mjåtveit
122/2019	Godkjenning - GBNR 22/207 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - Mjåtveitmarka
106/2019	Godkjenning - GBNR 23/1 - Løyve til terrenginngrep og planering - Frekhaug
166/2019	Godkjenning - GBNR 23/129 - Løyve til deling av grunneigedom - Frekhaug
137/2019	Godkjenning - GBNR 23/2 - Løyve til oppføring av modulbasert paviljong - Meland ungdomsskule
149/2019	Godkjenning - GBNR 23/366 - Løyve til oppføring av tilbygg i form av veranda - Frekhaug
124/2019	Godkjenning - GBNR 23/509 - Oppretting av ny grunneigedom - Løypetona
163/2019	Godkjenning - GBNR 27/150 - Løyve til oppføring av garasje - Moldekleiv
164/2019	Godkjenning - GBNR 27/74 - Løyve til oppføring av naust - Moldekleiv
168/2019	Godkjenning - GBNR 37/32 - Løyve til arealoverføring - Søre Ådland
178/2019	Godkjenning - GBNR 52/57 - Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - Kårbø
138/2019	Godkjenning - GBNR 54/12 - Løyve til frådelling - Husebø
167/2019	Godkjenning - GBNR 9/11 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - Hjertås
139/2019	Godkjenning - GBNR 9/210 - Løyve til oppføring av mur - Hjertås
143/2019	Godkjenning - GBNR 9/213 - Løyve til oppføring av garasje - Hjertås
127/2019	Godkjenning - gråvassutslepp frå hytte - gbnr 5/57 Fløksand
169/2019	Godkjenning - igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad, riving av hytte, etablering av veg - GBNR 9/28 Hjertås
170/2019	Godkjenning - igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad, veg - GBNR 9/28 Hjertås
185/2019	Godkjenning - igangsettingsløyve for riving av driftsbygning og oppføring av ny driftsbygning - gbnr 57/8 Sætre
146/2019	Godkjenning - løyve til etablering av basseng - GBNR 9/183 Hjertås
155/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av støttemur - gbnr 27/262 Moldekleiv
154/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av terrasse til hytte med dispensasjon - gbnr 28/7 Grasdal
173/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg til bustad - GBNR 33/1 Sjurdal
174/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg til bustad - hagestove - GBNR 43/99 Ryland

147/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg til hytte - gbnr 36/38 Refskar
156/2019	Godkjenning - løyve til riving av brannskada bygg - gbnr 1/263 Flatøy
177/2019	Godkjenning - Løyve til riving av hytte, oppføring av einebustad med garasje - GBNR 9/29 Hjertås
131/2019	Godkjenning - løyve til utslepp av avløpsvann frå hytte - Minirensanlegg - gbnr 54/16 Husebø
151/2019	Godkjenning - rammeløyve med dispensasjon til oppføring av tilbygg, oppgradering av utomhus og riving av delar av bygg - gbnr 23/505 Frekhaug
176/2019	Godkjenning - rammeløyve til riving av driftsbygning og oppføring av ny driftsbygning - GBNR 57/8 Sætre
158/2019	Godkjenning - søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg - gbnr 15/26 Hopland
172/2019	Godkjenning av fritak for gjødselplan - GBNR 54/4 - Husebø
171/2019	Godkjenning av fritak for gjødselplan GBNR 25/4 Fosse
134/2019	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg - Kveldsolvegen på GBNR 37/4 og 5 Søre Ådland
160/2019	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg - Naustvegen Gbnr. 43/ Ryland
128/2019	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg jordevegen og opprusting av eksisterande veg på Gbnr. 30/2 Hestdal
161/2019	Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal på GBNR 22/4 Mjåtveit
140/2019	Godkjenning av søknad om løyve til å lande med helikopter i samband med prøvetaking av Storavatnet
145/2019	Godkjenning av søknad om utsatt frist for forynging av hogstfelt på GBNR 25/11 og 16 Fosse
150/2019	Godkjenning- endringsløyve - VA-trase - GBNR 23/526 Frekhaug
153/2019	Godkjenning- endringsløyve industribygg tilbygg teknisk rom gbnr 22/174 Mjåtveit
175/2019	Godkjenning- tilkopling av hytte til kommunalt vatn GBNR 36/60 Nordre Ådland
123/2019	Tilbaketrekking av ferdigattest - GBNR 23/509 - utomhusareal byggjefelt B2 Frekhaug
180/2019	Vedtak om særskilt fartsgrense 50 km/t og 30 km/t - KV2146 Hoplandsvegen
189/2019	Godkjenning - GBNR 18/55 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - Øvre Sagstad

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-23/501, FA-L42	15/3003

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
66/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 23/501 - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - Rehabilitering av eksisterande ballbinge og området rundt - Haltejohansvika

Vedlegg:

Teikning
Kart og teking

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 30.4.2019 har Frekhaugmarka Vel v/Stian Sivertsen (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for rehabilitering av eksisterande ballbinge, fjellsikring, oppføring av tribune, gapahuk, vellagshus og reidskapsbod.

Lik dispensasjonssøknad vart handsama av Utval for drift og utvikling i møte den 26.1.2016, sak 08/2016, der det vart gitt dispensasjon. Ettersom dispensasjonen er gått ut, utan at tiltaka er oppført, vart det søkt på nytt med same grunngeving no.

Det er ikkje søkt om løyve til oppføring av tiltaka etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20, så det må gjerast når spørsmålet om dispensasjon er endeleg avgjort.

Nabovarsling:

Tiltaka og dispensasjonen vart nabovarsla 4.11.2015 i samsvar med pbl § 21-3, og det kom ikkje merknadar til tiltaket. Omsøkt dispensasjon har ikkje vore nabovarsla. Rådmannen finn at søknad om dispensasjon kan handsamast utan nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd, men at søknad om løyve til tiltak etter pbl kapittel 20 må nabovarslast.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen i brev av 13.5.2019. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Omsøkt areal er omfatta av Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka, arealplanID 125619780310. Reguleringsplankartet fastset følgjande arealbruk for området:



Gjeldande reguleringsplan viser at arealet kan nyttast til friluftsområde og til opparbeiding av ballbinge. For utnytting av friluftsområdet gjeld planføresegn §§ 30 og 31, som legg til grunn følgjande:

§ 30

Dersom delar av friområde og/eller friluftsområde skal opparbeidast skal dette skje etter ein felles plan godkjent av bygningsrådet.

§ 31

I dei regulerte opna areala (friområde og friluftsområde) kan bygningsrådet tillata at det vert ført opp barnehagar og mindre anlegg i tilknytning til lek og idrett, og dessutan transformatorioskar. [adm. Understreking].

Rådmannen si vurdering er at dei aktuelle tiltaka er i samsvar med regulert formål.

Når det gjeld plassering av tiltaka kjem desse i konflikt med byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8. Sjå kartet under:



Tiltaka krev difor dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

Dispensasjon:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si formålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Hovudformålet med byggeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje høve til å dispensere frå dette byggeforbodet dersom omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Grunner for å gi dispensasjon

Det omsøkte området ligger langs Galtenesveien, tett opptil boligfeltet. Området disponeres av Frekhaugmarka vel. Vellaget har inngått en leieavtale over 20 år (fra 2014) med Nordhordland Indremisjon, som eier området. Området har status som nærmiljøanlegg med etablering av ballbinge m/flomlys, klatrevegg, basketballbane/volleyballbane/isbane om vinteren, sittegruppe/sandkasse. Anlegget ble ferdigstilt midt på 1990-tallet. Ballbingen er fullstendig nedslitt etter hard bruk, og boligfeltet er nå inne i en transformasjon der eldre flytter ut og unge barnefamilier flytter inn. Beboerne har få felles møteplasser og ikke noe felleshus. Beboerne ønsker ny ballbinge og rehabilitering av nærmiljøanlegget med felles møteplasser både for familier med små barn og familier med store barn.

Fordelene med tiltaket

Tiltaket vil

- fremme allmennhetens bruk av strandsonen
- gi allmennheten bedre og trygg tilgang til området
- strandsonen blir mer innbydende
- fremme bruk av strandsonen til lek, mosjon, sosialt samvær og friluftsliv
- fremme god folkehelse
- bedre oppvekstvilkårene for barn og unge

Ulempene med tiltaket

Strandsonen får anlegg og bygg som ikke var der før midten av 1990-tallet, men det vil være mulig å tilbakeføre hoveddelen av tiltaket».

På bakgrunn av søknaden, planføresegner, plassering og terreng, finn rådmannen at dei omsøkte tiltaka ikkje vil vere vesentleg i strid med byggeforbodet i strandsona. Tilkomst til sjø og kultur- og landskapsomsyn vil ikkje bli negativt påverka, og tiltaka er ikkje i strid med reguleringsplanen.

Fordi tiltaka ikkje får konsekvensar for strandsona på grunn av terrenget, og fordi tiltaka vil legge til rette for auka bruk av friluftsområdet, finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det er ikkje registrert naturverdiar på staden, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggetiltaka kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8. Dispensasjonen gjeld for tiltak på gbnr. 23/501 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 30.4.2019, og omfattar alle tiltak som er skildra i søknaden.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.

Byggetiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve byggjeløyve etter pbl kapittel 20.

Dispensasjonen fell bort dersom tiltaka ikkje er oppført innan tre år, jf. pbl § 21-9.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-1/12, FA-L42, Gbnr-1/205, Gbnr-1/385	18/2571

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
67/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 1/12, 205, 385 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon for arealoverføring og oppføring av bustad - Flatøy

Vedlegg:

Avslag - GBNR 1/12, 205, 385 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring og oppføring av bustad - Flatøy

Situasjonskart

Klage på avslag

Søknad om arealoverføring GBNR 1/12, 205, 385

Situasjonskart

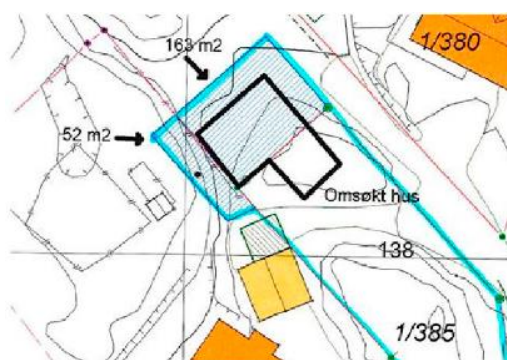
Dispensasjonssøknad for deling/arealutviding i LNF område og bygging av bustad på GBNR 1/385

Saksopplysningar:

Tiltak:

Kristin Austegard og Atle Austegard har søkt om løyve til overføring av eit areal på om lag 163 m² frå gbnr. 1/12 til gbnr. 1/385 og eit areal på om lag 52 m² frå gbnr. 1/205 til gbnr. 1/385. Vidare er det søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur-, og friluftsføremålet og frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av ein bustad på gbnr. 1/385.

Kartet under, til venstre, viser tenkt plassering av bustaden på gbnr. 1/385. Kartet til høgre viser arealet som er omsøkt overført frå gbnr. 1/12 og 1/205 til 1/385.



Ortofoto:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 31.10.2018.

Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 19.12.2018, saksnr. 341/2018 vart søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring, samt bustadbygging på gbnr. 1/385, avslått.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

Oversitting av klagefrist:

Meland kommune mottok klaga på avslaget frå Kristin Austegard og Atle Austegard den 12.06.2019, om lag 5 månadar etter utløp av klagefristen etter forvaltningslova (fvl) § 29 første ledd. Klagar viser til e-post datert 14.01.2019, der dei klagar på avslaget. E-posten vart sendt til feil e-postadresse og har såleis ikkje kome fram til kommunen.

Det følgjer av fvl § 31 første ledd at: «Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt

a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller

b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.»

Av avslaget framgår det klart at klagefristen var 3 veker. Når ein velgjer å sende klaga via e-post, må ein kunne leggje til grunn at det er avsenderen sitt ansvar å sjekke at mottakeren si e-postadresse er korrekt. Som regel vil ein også få melding dersom ein prøver å sende e-post til ei ugyldig/ feil e-postadresse. I tillegg gjekk det om lag 5 månader før klaga vart motteken av Meland kommune. Rådmannen meiner då at klagar hadde anledning til å forhøyre seg med kommunen om klaga faktisk var motteken eller ikkje. Rådmannen finn at fristoversittinga ikkje kan vurderast som unnskyldeleg, jf. fvl § 31 bokstav a).

Med heimel i fvl § 31 bokstav b) vurderer rådmannen at det likevel er grunnlag for å ta saka til handsaming. Rådmannen legg i denne samanheng vekt på at det er ønskjeleg med ei handsaming av klaga i denne saka, både av omsyn til å forankre vedtaket i Utval for drift og utvikling, og for at eventuelt sektormyndede skal få høve til å vurdere saka.

Ein eventuell endring av vedtaket vil heller ikkje innebere «skade eller ulempe for andre», jf. fvl § 31 andre ledd.

Nærmare om innhaldet i klaga:

Tiltakshavar har i korte trekk grunngitt klagen slik:

- I avslaget er det sagt at ein overføring av omsøkt areal samt bustadbygging ikkje vil set LNF-formålet vesentleg til side.
- Når det gjeld trafikktryggleik, så er gbnr. 1/385 ein endestasjon på vegen kor det er opparbeida parkeringsplass til 4 bilar, og ein utviding av parkeringsarealet (mot sør) vil vere enkelt om det er naudsynt. Det er òg oppstillingsplass til 4 bilar på gbnr. 1/205.
- På vegen forbi det søkte areal, ca. 50-60 m, ligg to gamle verneverdige seinløer på kvar side av ein velbrukt traktorveg bygd på gbnr. 1/12 for ca. 90 år sidan. Vegen kan brukast som åtkomst til landbruksformål lengre nord, og vi meiner at vårt husprosjekt ikkje vil endre vernet av kulturminna.
- Vårt prosjekt vil vere ei fortetting av ei etablert bustadsklynge, og vil ikkje påverke framtidig felles planlegging. Veg vann og kloakk er tidlegare opparbeida fram til tomte på gbnr. 1/385.
- Vi vonar at det kan gjerast små grensejusteringar av arealet både ved noverande garasje og ved noverande innkjørsel til gbnr. 1/205 i samband med ny oppmåling.
- Dersom ein ikkje kan godkjenne husbygging, ønskjer vi likevel at arealoverføringa frå gbnr. 1/12 og frå gbnr. 1/205 vert godkjent i denne omgang.
- Fordelar dersom dispensasjon blir gitt: ønskje om ein kårbolig med livsløpstandard, dagens bustad er for stor noke som og gjer stell og vedlikehald krevjande, samt trongen for ein meir lettstelt bustad med plass til familien i nærleiken som kan ta seg av oss istadenfor eventuelt å bli overført til kommunal omsorg.
- Utsetting til nye Alver kommune ser vi på som ein stor ulempe då det kan ta lang tid å utvikle ein ny kommuneplan.

Rådmannen vis til klagen i sin heilhet.

Vurdering

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknadar.

Høyring:

Søknad om dispensasjon har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Ved ein feil ble ikkje søknaden sendt til Statens vegvesen for uttale. Dersom UDU gir dispensasjon, skal vedtaket sendast til ovannemnde sektormynde, inklusiv vegvesenet, for klagevurdering. Vedtaket vil ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Fylkesmannen kom med uttale i saka i brev datert 3.12.2018. Fylkesmannen påpekte i sin uttale at føresegn 3.2.1 til KPA ikkje gjev heimel til arealoverføring frå areal som er satt av til LNF utan dispensasjon frå arealformålet, og at kommunen ikkje kan bruke føresegn 3.2.1 til KPA når ordinært LNF-formål skal overførast til ein LNF-spreidd eigedom. I tillegg krev også oppføring av bustad dispensasjon frå LNF-formålet.

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades.

- Lov- og plangrunnlag - arealoverføring/deling:

Deling og arealoverføring er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav m) og er søknadspliktig etter pbl § 20-4. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Gbnr. 1/385 er ein ubebyggd eigedom som er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men som har status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Ettersom eigedomen er ubebyggd og omsøkt areal på gbnr. 1/12 skal overførast frå ordinært LNF-område til ein LNF-spreidd eigedom, kreves det dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Arealet ligg også innanfor omsynssone H810_6 Flatøy aust, med krav om utarbeiding av områderegeringsplan, jf. pbl § 11-8 tredje ledd. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak på området, jf. føresegn 1.2.2 jf. 4.5 til KPA. Arealoverføring er dermed også avhengig av dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- Lov- og plangrunnlag – oppføring av bustad:

Oppføring av bustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Ettersom gbnr. 1/385 er sett av til LNF-formål i KPA, og føresegn 3.2.1 i KPA ikkje opnar for oppføring av bustad, er tiltaket avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare er tiltaket avhengig av dispensasjon frå områdeplankravet som vist ovanfor, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Gjennom pbl av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjon frå offentlege planar betydeleg innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealformål, jf. m.a. følgjende uttale frå lovgivar i ot. prp. nr32 (2007-08) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje blei teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klare hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkvis fråvik av planar gjennom dispensasjonar. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er difor viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

- Klagevurdering - dispensasjon frå LNF-formålet for arealoverføring og oppføring av bustad:

Ettersom både arealoverføring/deling og oppføring av bustad i dette tilfellet krev dispensasjon frå LNF-formålet, finn rådmannen det hensiktsmessig å vurdere disse samla.

Avslaget i det påklaga vedtaket vart grunngjeve slik [utdrag]:

Gbnr. 1/205 er frå før av bebygd med ein einebustad. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at overføring av dette arealet, om lag 52 m², set LNF-formålet vesentleg til side. Den delen av gbnr. 1/12 som er omsøkt overført, om lag 163 m², ligg inneklemt mellom to bustadtomter som er bebygd med einebustadar.

Vidare var gbnr. 1/385 tenkt som tilleggsareal til gbnr. 1/205, som er bebygd med bustad. Vi kan dermed ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side ved bustadbygging på dette arealet.

Det må vidare vurderast om fordelane ved å gi dispensasjon til arealoverføring/deling og oppføring av bustad er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Ulempene med å gje dispensasjon er at det vart gitt dispensasjon til frådeling av gbnr. 1/385 i 2003 for at det skulle vere tilleggsareal til gbnr. 1/205. I grunngjevnaden den gang står det at tilleggsarealet ville gje bustadeigedomen (1/205) ei betre arrondering. I tillegg var frådelinga grunngjeve med at arealet var for smalt til å kunne vere ei sjølvstendig tomt.

Vidare er plassering av eksisterande garasje på gbnr. 1/205 og tilkomst til den eigedomen, over gbnr. 1/385, ulemper i dispensasjonsvurderingen.

Fordelen med å gi dispensasjon er at gbnr. 1/385 ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar. Vidare ligg tilkopling til kommunalt vatn og avlaup til rette. Til tross for dette kan ikkje administrasjonen sjå at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene i dette tilfellet. Vi kan dermed ikkje sjå at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Klagar visar til at det i avslaget ble uttalt at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved bustadbygging på det aktuelle arealet. Den vurderinga er også lagt til grunn i klagevurderinga, men

for å kunne gje dispensasjon er det to kumulative vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. LNF-formålet må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side, i tillegg må fordelane ved gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Rådmannen kan framleis ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene i dette tilfellet. Rådmannen viser i den samanheng også til at «kan» er fritt skjønn, som inneber at kommunen ikkje må gi dispensasjon, sjølv i dei tilfella der vilkåra er oppfylt.

Når det gjeld fortetting av ei etablert bustadsklynge, visar rådmannen til frådelingsvedtak i 2003 der det ble gitt dispensasjon for at det skulle vere tilleggsareal til gbnr. 1/205, samt at tomten var for smal for å vere ein sjølvstendig tomt. Etersom Meland kommune nyleg har teke stilling til arealbruken ved revisjon av kommuneplanen, var det ikkje frå kommunen si side eit ønskje å fortette dette området. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet. Itillegg har dispensasjonspraksisen vorte strengare etter ny kommuneplan. Rådmannen meiner det ikkje er påvist klart større fordelar enn ulemper ved å fortette denne eigeiendomen. Dersom det skal opnast for fortetting i betydinga oppføring av fleire bustader i det aktuelle området, bør det skje gjennom reguleringsplan, evt. områderegulering som må takast ved neste rullering av kommuneplanen, jf. nedanfor.

Klagar skriv vidare i sin klage at dei ønskjer at omsøkt arealoverføring skal godkjennast sjølv om bustadbygging ikkje vert godkjent. Dei påpeiker m.a. at det kan foretas grensejusteringar av areal ved garasje og innkjørsel til gbnr. 1/205 i samband med ny oppmåling. Rådmannen finn at ved en eventuell grensejustering vil dette gjere tomta på gbnr. 1/385 meir ueigna til å vere ei sjølvstendig tomt, særleg med tanke på utforminga av tomta.

Når det gjeld fordelane som klagar viser til, så vil rådmannen påpeike at det er plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn, formålet bak arealformålet satt i kommuneplanen sin arealdel og formålet bak områdekravet i kommuneplanen sin arealdel som er sentrale for vurderinga av dispensasjonssøknaden i dette tilfellet. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Departementet har allereie i forarbeida til 1985-lova lagt til grunn at individuelle tilhøve knytt til søkar sin person, berre skal kunne trekkast inn i vurderinga i helt spesielle tilfelle, jf. or. prp. nr. 56 (1984-85) s. 101. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at klaga på dette punktet inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

- Klagevurdering - dispensasjon frå kravet til områderegulering:

Rådmannen har handsama søknad om dispensasjon frå områdeplankravet, og skriv følgjande i vår grunngeving for avslaget datert 19.12.2018, saksnr. 341/2018:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklart i ein overordna planprosess, og ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil sikre «åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. Pbl § 1-1.

Ei arealoverføring i seg sjølv vil ikkje vere til hinder for ein planprosess. Dispensasjon for oppføring av ein bustad derimot vil kunne vere til hinder for ein planprosess. Administrasjonen finn at vurdering og avklaring av om arealet skal inngå i ei

områderegulering må takast ved neste rullering av kommuneplanen, som vert i Alver kommune. Først då vil arealbruken i området avklarast. Fram til då kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre fordelar som talar for at det kan gis dispensasjon frå kravet til områderegulering. På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå områdeplankravet oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Etter ein gjennomgang av klage motteke 12.06.2019 meiner rådmannen at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i sin heilskap. Rådmannen heldt etter dette fast ved dei vurderingane som vart gjort i vedtak datert 19.12.2018, sak 341/2018, og finn ikkje grunnlag for å grunngje avslaget nærare.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført 12.06.2019, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.12.2018, DS 341/2018, blir endra. Klaga blir difor ikkje teke til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl	Gbnr-1/68, FA-L42	19/447

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler

Vedlegg:

Klage på vedtak sak 90/2019

Følgeskriv

Avslag - GBNR 168 - Søknad om dispensasjon for riving av naust og oppføring av næringskurslokale - Flatøy

Uttale til dispensasjon for riving av naust og oppføring av næring/kurslokaler - GBNR 1/68 - Flatøy

Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon

Søknad om dispensasjon fra arealplan GBNR 1/68

Bilete

Situasjonskart og teikning

190214-søknad om dispensasjon 1/68

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving av eksisterande naust på gbnr. 1/68, Flatøy og oppføring av to nye naust med kurslokale. Området på land er sett av til naust i Reguleringsplan for Flatøy vest. I høve til kommuneplanen sin arealdel (KPA) er tiltaket i strid med byggegrensa mot sjø og mot områdeplankrav. Ettersom oppføring av to naust/kurslokaler er i strid med gjeldande arealformål og med byggeforbodet i strandsona i tillegg til områdeplankravet, er det søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Bileta under viser eksisterande situasjon, til venstre, og tiltaket ein søker om dispensasjon for, til høgre:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 26.2.2019.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl §21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknader i saka.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon vart sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 26.2.2019.

Det kom uttale frå Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.3.2019 og frå Statens vegvesen i brev datert 20.3.2019.

Fylkesmannen viser til at kommunen konkret må ta stilling til avvika i høve til KPA og kva dispensasjonar som er naudsynte for tiltaket. Kommunen må krevje grunngjeven søknad om dispensasjon der det manglar dispensasjonssøknad. Det må kome grundigare fram kva konkrete tiltak som skal utførast og det bør vurderast alternativ plassering.

Statens vegvesen viser til at det ikkje kan forventast løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring frå eigedomen, som er over gang- og sykkelveg. Framtidig regulering av kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, som er venta innsendt til Meland kommune for 2.gangs handsaming i løpet av våren 2019, legg opp til ein tilkomst til blant anna denne eigedomen som ikkje vesentleg vil vere i konflikt med mjuke trafikantar. Ny tilkomst vert då frå kommunal veg. Det er ikkje sett av midlar i Nordhordlandspakka til å gjennomføre omlegginga av tilkomstvegar vest for fv. 564 og utbetring av gang- og sykkeltilbodet. Statens vegvesen rår på bakgrunn av dette til å ikkje gi dispensasjon som omsøkt.

Historikk:

Administrasjonen har avslått dispensasjon som omsøkt den 03.05.2019 i sak 19/447.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 27.05.2019. Tiltakshavar har følgjande grunngjeving for klaga:

Sammendrag:

Primært klages det på vedtaket grunna det ikke er dokumentert noen ulemper med nytt formål i avslaget. Det er heller ikke noe imøtegåelse av de fordeler jeg har listet opp i søknaden. Utfra dette utgangspunktet er det i hh. til pbl §19-2 klart større fordeler enn ulemper ved tiltaket. Det tilsidesetter heller ikke reguleringsplanen (og andre planer) det dispenseres fra, da reguleringsplanen i sin tid hadde til hensikt å regulere næringsareal for maritim virksomhet, både på sjø og land.

Det er heller ikke tvil om at tiltaket har positive konsekvenser for miljø og samfunn, ref. pbl§19-2.

De er også flere direkte feil i vurderinger som leder frem til avslaget, se nedenfor.

Ved behandling av klage vil jeg sterkt anbefale at det tas en felles befarings, for å unngå feiltolkninger og for å få et reelt bilde av både tiltaket, og sjømiljøet slik det nå fremstår.

Tiltakshavar har i korte trekk kommentert følgende punkt i avslaget:

- *Aukning i trafikk*
- *Aukning av parkeringsplassar*
- *Aukning av privatisering av sjøområde*
- *Strid med planføremål*
- *Feiltolkning av avlaupsløysing*
- *Storleik og utforming til omsøkt naust*
- *Strid med byggjegrense mot sjøen*

Rådmannen viser til klaga i sin heilhet.

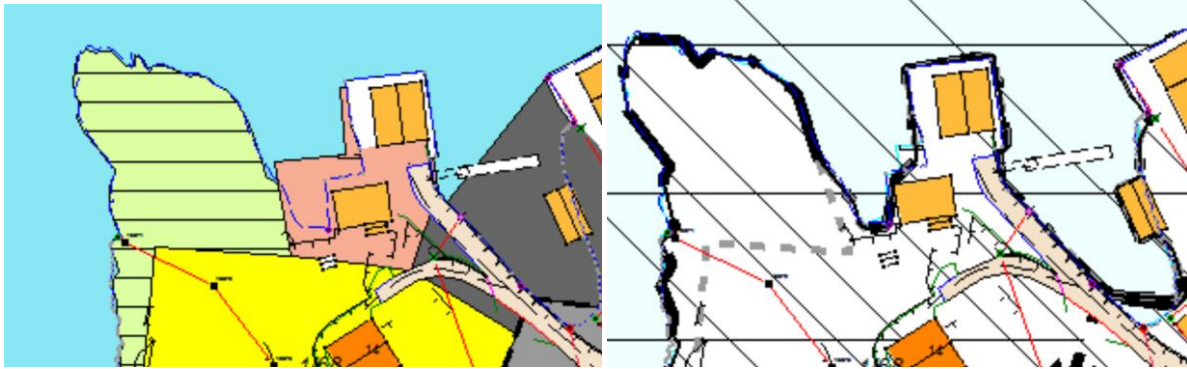
Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) *oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet*», jf. fvl § 33 andre ledd.

Riving av naust og oppføring av nye naust er «*tiltak*» etter pbl § 20-1 bokstav a) og e), og krev søknad frå ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Flatøy vest, planid: 125619890001, og er satt av til naust. Planføresegn 22 legg til grunn at det i naustområde kan byggast naust med utforming godkjend av bygningsrådet.



Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr og båtar.

Rådmannen finn det ikkje tvilsamt at oppføring av bygning som skal innreiast med garderobefasilitetar og nyttast til næring/kurslokale er noko anna enn eit tradisjonelt naust. Oppføring av bygningar med dette formålet vil dermed krevje dispensasjon frå det regulerte formålet naust, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

For byggegrense mot sjø gjeld KPA framfor vedtekne reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 til KPA. Dette inneber at byggegrensa mot sjø på denne eigedomen går langs eksisterande landområde, sjå kart ovanfor.

Situasjonskart vedlagt dispensasjonssøknaden viser ei plassering som inneber utfylling i sjø. Utfylling vil vere i samsvar med arealformålet naust, men i strid med byggegrensa mot sjø, jf. føresegn 1.1 til KPA. Når søknaden gjeld løyve til oppføring av næringsbygg er utfyllinga også i strid med gjeldande arealformål. Dette inneber at utfylling vil krevje dispensasjon frå regulert arealformål naust, og frå byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. §§ 12-4 andre ledd og 11-6 første ledd. Utfylling i sjø vil også krevje løyve frå Bergen og omland havnevesen. Rådmannen finn ikkje grunnlag for å krevje slik godkjenning før søknad om dispensasjon er endeleg avgjort og det eventuelt skal søkjast om løyve til riving og oppføring etter pbl kapittel 20.

Vidare ligg eigedomen innanfor sone H810_2 i KPA. Dette inneber at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Ettersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Sentralt for rådmannen si vurdering har vore følgjande:

- Omsynet til likebehandling
- Omsynet til Reguleringsplan for Flatøy vest
- Omsynet til trygg tilkomst/trafikk i område
- Omsynet bak kravet til felles planlegging
- Omsynet til miljø og tilgjenge

Avslaget datert 3.5.2019 i sak 19/447 vart grunngjeve slik [utdrag]:

*«1. Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:
Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg*

«sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverknig for alle berørte interesser og myndigheter,»
jf. pbl § 1-1.

Områdeplankravet H810_2 på Flatøy er sett for å sikre ein heilskapleg områdeplanlegging på Flatøy i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil ikkje innebere at plankravet blir vesentleg sett til side, ettersom infrastruktur, kollektivterminal og innfartsparkering er under regulering på noverande tidspunkt. Før arealbruken har vore vurdert i ein planprosess, kan administrasjonen likevel ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er klart større enn ulempene. Det er dermed ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre led.

2. Dispensasjon frå arealformålet:

Formålet med å regulere areal til naust er å styre utbygginga, både med tanke på storleik og bruk.

Føresegn 1.6.14 punkt 7 til KPA om krav til utforming av naust gjeld ikkje direkte for denne søknaden, då det er reguleringsplan for Flatøy vest som gjeld. Reguleringsplanen legg opp til at «bygningrådet» skal godkjenne søknad om oppføring, og administrasjonen finn dermed at KPA sine krav er rettleiande for kva utforming kommunen ønskjer, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. I føresegn 1.6.14 punkt 7 ønskjer Meland kommune ei slik utforming av naust:

«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0 m målt frå gjennomsnittlig planert terreng.

Vindaugsrealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1.»

Vedlagt dispensasjonssøknaden ligg teikningar som viser to naust med ei ønska mønehøgde på 7 meter og ei breidde på 7 meter. Lengda på nausta er ikkje oppgjeve, og administrasjonen har dermed ikkje informasjon om kva bruksareal tiltakshavar legg opp til. På teikningane er nausta vist med knevegg og ettersom det i søknaden blir oppgjeve at det i all hovudsak er andre høgda som skal nyttast til næring i form av kurslokale, under dette innreist med garderobefasilitetar, legg administrasjonen til grunn at det er lagt opp til bruksareal i andre etasje.

Ein bygning som skal nyttast til kurslokale vil krevje andre fasilitetar enn eit naust, og bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil. Det er også naudsynt med fleire parkeringsplassar enn eit naust vil krevje. Det er heller ikkje gitt at desse bygningane vil kunne nytte same avlaup som eksisterande naust har. I tillegg ønskjer ikkje kommunen naust med denne storleiken og med slik utforming som skissert i søknaden, jf. føresegn 1.6.14 punkt 7 til KPA, som vist til over.

Administrasjonen finn etter dette at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at naustformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon.

Sjølv om Statens vegvesen ikkje har uttalt seg negativt om sjølve dispensasjonssøknaden, har dei uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring til fylkesvegen. Administrasjonen finn difor grunnlag for å legge vekt på uttalen, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

3. Dispensasjon frå byggegrensa mot sjø:

Ettersom det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå arealformålet naust kan ikkje administrasjonen at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå byggegrensa mot sjø heller. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å grunngje dette nærare, men viser til at bruken av arealet bør vurderast i ein plan før ein opnar opp for utvikling av området.»

Klagevurdering:

Rådmannen er samd med Statens vegvesen i at oppføring av to større naust med kurslokaler krev utvida bruk av eksisterande avkjøring til fylkesvegen. Ny bruk av eigedomen som kurslokaler tilseier noko anna enn dagens bruk som naust. Avkjøringa skal vurderast nærare i byggesak ved gitt dispensasjon.

Tiltakshavar har vist i utdrag frå brevet nedanfor tal parkeringsplassar påkravd i samband med utbygd bruksareal i næringsbygg jfr. Kommuneplanen si tabell 1.6.9: 1,5 plass per 100 m²:

Det er nå grei snuplass, og plass til å parkere 6 biler. Ny løsnig gir bedre snuplass og 2-3 nye parkeringsplasser.

Ein auke i tal parkeringsplassar krev utvida bruk av avkjøring og må godkjennast av Statens vegvesen. Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen tidlegare har teke stilling til arealbruken i høve utleige av båtplass med tilhøyrande parkering, og vi har difor heller ikkje dokumentasjon på at vegvesenet har godkjent denne bruken. Dette forholdet har ikkje vore vurdert i søknad om dispensasjon, men må vurderast nærare i ei eventuell byggesak.

Tiltakshavar meiner at utbygging av eigedomen med større naust/kurslokaler skal tiltrekke folk til område og ikkje ha privatiserande verknad. Rådmannen er ikkje samd i dette. Området rundt eit naust vert rekna for utmark etter friluftlova § 1a, med tilhøyrande ferdselsrett for ålmenta. Utbygging i form av to næringsbygg og parkering hindrar i større grad ålmenta sin ferdselsrett i strandsona.

Tiltakshavar meiner at området tidlegare vart vurdert som sjøbumiljø, men seinare kom det ny kommuneplan med naustføremål. Rådmannen finn ikkje dokumentasjon som stadfestar klagar sin påstand. I reguleringsplanen for Flatøy vest grenser område mot føremålet industri, definert som fiskeri. Rådmannen finn at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at naustformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon.

I dispensasjonssøknaden er det ikkje teke stilling til avlaupsløysing for kurslokaler. Ved innvilga dispensasjon skal dette vurderast etter forureiningslova og dagens krav til utviding av utslepp i sjøen.

Tiltakshavar skriv at dagens naust har større grunnflate som bestemt i KPA føresegnar og meiner at det blir estetisk finare med oppføring av to sjøbuer som omsøkt. Rådmannen viser til at endring i regelverk og plangrunnlag ikkje får konsekvensar for allereie lovleg etablerte tiltak, men er grunnlag for handsaming av nye tiltak.

Kommunen ønsker ikkje naust med denne storleiken og med slik utforming som skissert i søknaden, jf. føresegn 1.6.14 punkt 7 til KPA. Rådmannen heldt seg til KPA sine føresegner om utforming av naust og ser framleis ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå krav om utforming og storleik.

Rådmannen viser også til at det i områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra vert satt av areal for sjøsport, i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Konklusjon:

Etter ein gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona og naustføremål, og viser til ovannemde grunngeving. Ein dispensasjon i denne saka vil skape presedens for liknande saker. Viss det kjem inn tilsvarande søknad for eigedomar som ligg i sjøområde og vil nytte eigedommen til anna enn naust føremål regulert i planen, vert det vanskeleg å forholde seg til plangrunnlaget viss omsøkt dispensasjon vert gitt. Dette vil i eit heilskapsperspektiv gjere at kommunen mister eit godt verktøy for å sikre arealbruk, som kjem i konflikt med strandsonevernet (privatisering av strandsona).

Rådmannen held fast ved vurderinga over, og finn ikkje grunnlag for å grunngje dispensasjonsvedtaket ytterlegare på bakgrunn av tiltakshavar si klage.

I vurderinga har rådmannen lagt avgjerande vekt på storleik av det omsøkte tiltaket, samt at det vil virke privatiserande, at området vil bli mindre tilgjengeleg for ålmenta og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Utval for drift og utvikling må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Ei eventuell klage vil bli sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, etter handsaming av UDU.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført 27.05.2019, ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 03.05.2019, DS 19/447, blir endra. Klagen blir difor ikkje teken til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-47/12, FA-L42	19/445

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
69/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 47/12 - Klage på dispensasjon til fradeling av parsell med påståande bustad - Rossland

Vedlegg:

GBNR 47/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for fradeling av parsell med bustad - Rossland

Søknad om dispensasjon

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 47/12

Kart

Gardskart 47/12

Klage - Meland - 47/12 - Rossland - fradeling av tomt - dispensasjon

Følgeskriv

Klage på dispensasjon for fradeling av tomt - GBNR 47/12

Klage på søknad om fradeling, vår sak 19445

Saksopplysningar:

Tiltak:

Jan Olav Bratshaug har søkt om løyve til fradeling av ein parsell frå gbnr. 47/12 med påståande våningshus og garasje. I tillegg er det eit til bustadhus, driftsbygning og nokre mindre bygningar på eigedomen. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen, vart det samstundes med søknad om fradeling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i møte den 7.5.2019, sak 36/2019, dispensasjon som omsøkt og samtykke til deling etter jordlova § 12 med inntil 1,4 daa.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 11.6.2019.

Jan Olav Bratshaug sendte inn tilsvar i brev journalført motteke 2.7.2019.

Det vert vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Fylkesmannen viser til si uttale i brev av 1.4.2019, der dei rådde i frå dispensasjon. I tillegg viser Fylkesmannen til følgjande:

Fylkesmannen vil leggje til at hus nr. 2 er å rekne som ein ressurs for bruket. I tillegg er det sett av område for bustader i kommuneplanen berre nokre hundre meter frå eigedomen. Det er i desse områda ein skal leggje til rette for busetnad som ikkje er knytt til gardsdrift. Ytterlegare fragmenteringar av landbruksareal vil også kunne føre til auka byggepress i dette området.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt, jf. elles pbl § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan ikkje Fylkesmannen sjå at det ligg føre overvekt av grunnar for å gi dispensasjon i denne saka. Villkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, og Fylkesmannen ber kommunen om å gjere om sitt eige vedtak. I tillegg ber dei om at vedtaket vert gitt utsatt iverksetjing til klagesaka er avgjort, j f. forvaltningslova § 42.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Jan Olav Bratshaug skriv følgjande i sitt tilsvar:

Klage på dispensasjon for fradeling av tomt - Meland – gnr. 47 bnr. 12 – Rossland

Vi vil vise til klagesaken på gårdsbruk 47/12 på Rossland og ønsker å komme med noen kommentarer på det fylkesmannen har lagt inn i sin klage.

I dag ligger det et nydelig gårdsbruk på Rossland med gårdsnummer 47/12 som dessverre ikke hatt drift på over 50 år. Kulturlandskapet på gården gror igjen, driftsbygningene trenger sårt vedlikehold og det gamle våningshuset er i dårlig forfatning. Min kone og jeg har dessverre ikke lengre kapasitet eller helse til å ivareta gården slik den burde, men vi har fremdeles ett sterkt ønske om å bli boende i huset vi har bygget på gården. Nå er vi så heldig at vår sønn og svigerdatter ønsker å overta familiegården og dette er en mulighet vi må gripe nå når de er motiverte og klar for dette. De har et sterkt ønske om å sette nytt liv til gården ved å starte opp med sauer, geiter, høns og enkel matproduksjon av poteter, frukt og grønsaker til eget bruk. Min sønn og svigerdatter har ikke økonomisk mulighet til å eie begge boligene på gårdsbruket og vi trenger derfor å dele opp de to husene på gården med egne gårds og bruksnummer. Gården vil ikke miste noe av jordbruksarealet sitt da huset som er søkt fradelt er et allerede eksisterende bolighus med opparbeidet hage og uteareal. LNF blir derfor ikke satt til side grunnet at det allerede er et hus som er bygget der.

I klagen fra fylkesmannen står det at fradelingen vil føre til en uheldig oppsplittelse av landbrukseiendommen. Dette med tanke på at boligen på sikt vil kunne bli solgt på det åpne markedet til kjøpere som muligens vil skape konflikter i forhold til den fremtidige gårdsdriften med tanke på støy og lukt fra landbruket. Vi ser likevel ikke at dette vil bli noe problem i området på Rossland da de fleste av husene som ligger rundt på en eller annen måte vil være i kontakt med landbrukseiendommen. Det vil derfor ikke være noe forskjell på denne eller andre boliger i området.

Vi kan såklart ikke garantere med sikkerhet hvem som vil overta huset i fremtiden og vite nå om det vil bli solgt på det åpne marked, men begge våre to døtre har uttrykt at de kunne ønsket å overta vårt hus den dagen vi ikke lengre skal bo der. Dersom vi får skilt huset vårt fra gården vil dette også gjøre det lettere for en av våre to døtre på sikt om de ønsker å overta huset vårt. Vi håper at vurderingen av saken vår vil ta hensyn til den generelle formålstøresegna i pbl § 1-1 som sier at «*Jføven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*». Delingen vi søker om er nettopp en del av et generasjonsskifte på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulere til nye tiltak i landbruk og etablere nye næringer med basis i jordbruket sine ressurser tatt frem som viktige tiltak for å nå målet om å bli en av de mest attraktive næringskommunene i Hordaland. Det er og et mål om å legge til rette for et livs- og bærekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminner. Det er viktig at nye generasjoner får mulighet til å overta mens de enda har interesse for å ta vare på landskap og bygninger, og en deling vil bidra til dette. Uten denne fradelingen ser vi ikke noen mulighet for at min sønn og svigerdatter, eller noen andre i familien kan klare å overta familiegården og gården vil da bli værende som den er i dag uten drift

og forfallet vil vedvare. Ved å innvilge søknaden vår vil landbruket i Meland bli styrket ved at et gårdsbruk vil bli satt nytt liv i.

Gårdsbruket vårt er et bruk med svært små jordressurser og driften i fremtiden vil bli regnet som småskalaproduksjon. Vi ser derfor ikke noe nødvendighet i å ha et kårhus på gården, da dette er noe som vil være viktig for større husdyrbruk. Til sammenligning sier dagens regler etter odelslov §2, krav til arealstørrelser står at " *Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar*". Dette forteller også at dersom man skal få godkjent søknad om å bygge et hus nummer to på et gårdsbruk må gården ha 35 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord. På vårt lille småbruk har vi kun 2,5 dekar med overflatedyrket jord. Dette understreker grunnen til at det absolutt ikke er nødvendig med to bolighus på gården og at fradeling av eneboligen ikke vil svekke gårdens ressursgrunnlag.

Fylkesmannen skriver i sin klage at det er en utfordring at tilkomstveien til vårt hus går gjennom deler av landbrukseiendommen. Fra gammelt av ble veien lagt nettopp her siden det allerede gikk en gammel kjerrevei der. Boligen som er søkt fradelt ligger allerede mellom jordbruksarealet og det er ingen gode løsninger som tilsier at vi kunne eller burde flyttet veien. Selv om huset ligger omringet av landbrukseiendommen vil det fremdeles være fullt mulig å bruke arealet i øst som beite. Dersom det blir gitt dispensasjon til fradeling vil hovedbruket eie veien og vårt hus få veirett. Veien vil blant annet sikre tilkomst til landbruksarealene på østsiden og gi god tilkomst til alle beiter. Veien vil også komme av positiv nytte da dette lett gir tilgang til de omliggende beite. På Vestlandet vil det være av stor nytte å ha tilkomstvei til beiter på grunn av mye nedbør. Selv om veien går rett gjennom landbrukseiendommen i dag er det beiteområder på hver siden av tilkomstveien, plus en passasje mellom beitebak huset vårt. Når gårdsdriften blir tatt opp igjen på gården vil begge beiteområdene bli inngjerdet slik at husdyr får beitet og holdt kulturlandskapet nede på hele landbrukseiendommen. Veien vil ikke være i konflikt med dette slik den ligger i dag. Det ligger også en driftsbygning på hver side av veien som vil gjøre det lett å drive med husdyr uavhengig av hvor dyrene beiter.

I klagen viser også fylkesmannen til at de mottar mange tilsvarende dispensasjoner både fra Meland kommune og fra Nordhordland generelt. Likevel har kommunen vært svært positiv i saken vår da dette gi mulighet for min sønn og svigerdatter til å videreføre tradisjonene på familiegården og gi nytt liv til et gårdsbruk i Meland som i dag er uten drift. Til slutt vil vi vise til dispensasjon etter pbl kap. 1 og § 19-2: Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt frå. Det følgjer av pbl § 1-1 at: «*Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar*». Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen der vert dispensert frå , eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe etter ei samla vurdering. De to rettsvilkårene i vår sak som må oppfylles for at det skal kunne bli gitt dispensasjon er:

1. LNF området må ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Det må være flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon

Vi håper at vi med denne klagen får frem enda flere poeng i saken som vil støtte positivt oppunder hvorfor bruket bør skilles fra. Vi håper det kommer tydelig frem at LNF området ikke vil bli tilsidesatt og at fylket ser at det klart er flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjonen. Vi håper at dere vil vurdere saken vår enda en gang og lytte til våre og kommunens sine mange gode poeng i saken.

Klage og tilsvaer vil bli nærare vurdert nedanfor.

Vurdering:

Low- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrundet», jf. fvl § 33 andre ledd.

I vedtak datert 7.5.2019, sak 36/2019, er det gjeve følgjande grunngjeving:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådelling av den omsøkte parsellen i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på garden ikkje krev to bustadhus, og at frådelling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved frådelling som omsøkt.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at parsellen rundt bustaden får eit eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Sjølv om private fordelar ikkje skal takast særleg omsyn til i ei dispensasjonsvurdering, vil det vere positivt for landbruket på gbnr. 47/12 om omsøkt parsell kan frådelast ettersom son og svigerdotter ynskjer å starte opp drift på garden. Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa. Rådmannen meiner at denne ulempe kan avhjelpast ved at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa. Under føresetnad av at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vi har i denne samanheng og vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådelling kjem i konflikt med desse.

Rådmannen er einig med Fylkesmannen i at hus nr. 2 kan vere ein ressurs for eit bruk. Vår vurdering er at hus nr. 2 i denne saka ikkje er til nytte for drifta på garden på grunn av ressursgrunnlaget, og at frådellinga dermed ikkje vil få betydning for bruksstrukturen på garden. Det er også knytt kostnader til vedlikehald og forsikring for bygningane. I tillegg består området allereie av spreidd busetnad, og dette tiltaket skil seg ikkje frå omkringliggjande tiltak. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 7.5.2019, sak 36/2019, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for ytterlegare grunngeving.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Vedtaket om frådelling etter pbl kapittel 20, som gir grunnlag for oppmålingsforretning, vil kunne vere irreversibel. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 7.5.2019, sak 36/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om frådelling etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidaresender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 36/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 36/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-57/8, FA-L42	19/117

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
70/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 57/8 - Klage på dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av våningshus og tilkomstveg - Sætre

Vedlegg:

GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av våningshus og vegtilkomst - Sætre

Søknad om dispensasjon GBNR 57/8

Vedlegg

Nabovarsel

Merknad til nabovarsel

Kart-teikningar-foto

Uttale - oppføring av våningshus - dispensasjon - gbnr 57 / 8 Sætre

E-postmelding - Uttale - Meland - gbnr 57 8 - Sætre - oppføring av våningshus - dispensasjon

19_21620-2Merknad til søknad om dispensasjon - gnr. 57 bnr. 8 - Sætre - Meland kommune

Følgeskriv

Varsel om kulturhistorisk synfaring - Sætre - GBNR 57/8 - dispensasjon - oppføring av våningshus -

Meland kommune

AcosSvarInn.xml

Kulturminnefagleg fråsegn - Sætre - GBNR 57/8 - dispensasjon oppføringa av våningshus

AcosSvarInn.xml

Klage - Meland - gbnr 57 8 - Sætre - oppføring av våningshus - dispensasjon

Følgeskriv

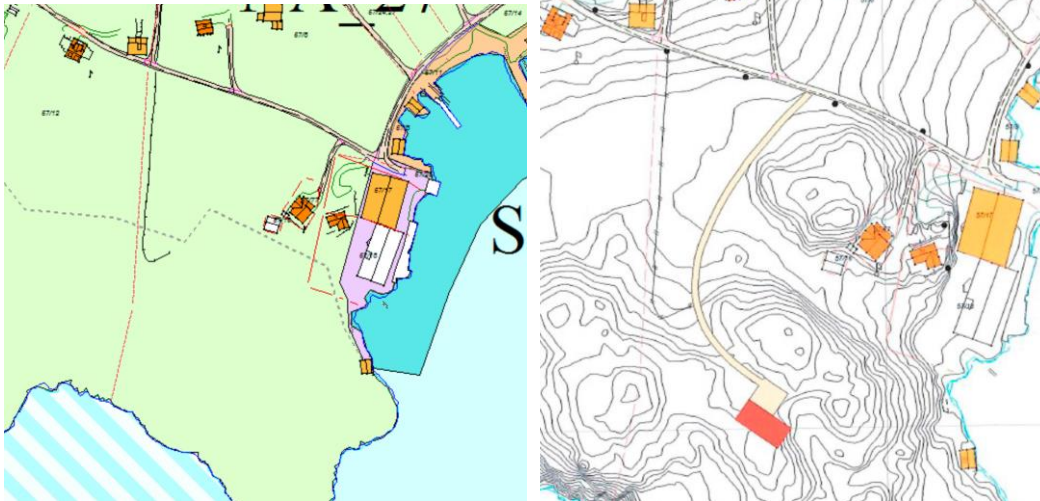
Tilsvar

Kommentarer til fylkesmannen sitt avslag_20190617

Saksopplysningar:

Tiltak:

Ørjan Tveit har søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av nytt våningshus og vegtilkomst på gbnr. 57/8, Sætre.



Historikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i møte den 7.5.2019, saksnr. 37/2019, dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 11.6.2019. Tiltakshavar sendte tilsvaret i e-post den 18.6.2019.

Klaga vart nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Fylkesmannen viser til sin uttale i brev av 18.2.2019, der dei var negative. Fylkesmannen viser vidare til at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden.

Vidare skriv fylkesmannen at kommunen har vore på synfaring på eigedomen og på grunn av eksisterande situasjon har retta markslagsgrensene i kartet og teke ut arealet som ikkje er i tråd med krava for innmarksbeite i AR-5. Dei kan ikkje sjå at denne endringa får betydning for deira vurdering i vesentleg grad, og skriv følgjande:

Bustad vil framleis føre til opppsplitting av landbrukseigedomen og samanhengande LNF-området i strandsona. Strandsona sør og vest for nauset på eigedomen er heilt utan titlak. Sjølv om bustaden skal liggje eit stykke frå sjøen ligg den i 100-metersbeltet og i det som kommunen sjølv har vurdert som funksjonell strandsona. Fylkesmannen meiner området har strandsoneverdiar både i form av å ikkje vere privatisert og i form av å vere eit naturleg landskap utan inngrep. Eit nytt bustadhus vil verke negativt på begge forholda.

Kommunen har vurdert at det er naudsynt med dispensasjon for tilkomstvegen, men seier også at vegen vil vere viktig for å realisera planane om frukt, bær og grønsaksdyrking på eigedomen. Fylkesmannen vil peike på at ein landbruksveg treng mykje mindre opparbeiding enn ein bilveg til eit bustadhus. Tilkomstvegen vil også vere lengre enn det som vil vere naudsynt for landbruksveg for å realisere planane om frukt, bær og grønsaksdyrking på eigedomen.

Fylkesmannen vil elles peike på at det ikkje er hensiktsmessig for gardsdrifta at våningshuset

ligg i stor avstand frå driftsbygningen. På bakgrunn av dette er det vår vurdering at våningshuset bør stå der det står i dag. Om tiltakshavar ynskjer å leie ut til gardsturisme bør dette spelast inn til rullering av kommuneplanen og vurderast der.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen til kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til nytt våningshus. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Meland kommune sitt vedtak av 07.05.2019, sak 37/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort jf. forvaltningslova § 42.

Det vert vist til klaga i si heilskap. Tiltakshavar har sendt følgjande tilsvaret til klaga:

Kommentarer til Fylkesmannen sitt avslag :

1. Ubetydelig del av dyrket mark som blir berørt. Og hvis det ikke blir bygget ny bolig, vil ikke familien flytte til gården. Dette medfører at gården vil bli forpaktet og ingen drift av gården utenom at gresset blir slått. Dette vil medføre at en mister enda en gårdsdrift i området og området blir mer feriested, noe som er i mot hensikten som Fylkesmannen referer til.
2. Anlegg av driftsvei er ikke en ulempe, men en fordel. Dette gjør at en får en naturlig tilkomst til drivhus, planer om frukt/bær og grønnsaksdyrking på gården, og er nødvendig tiltak for å drifte disse. Vei vil ikke medføre vesentlige terrenginngrep og skal følge terrenget. Alternativet er at en ikke dyrker noe på gården, kun slått, noe som vil medføre mye dårligere utnyttelse av dyrket mark. Slik som huset ligger vil det gå omlag 66m² av innmarksbeite. Dette vil ikke gi drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, eller være negativt for kulturlandskapet, da det er et lite areal i utkanten av beiteeigen.
3. Familien har allerede plantet 43 frukttær. Vi har fått i gang en potet åker. Vi har gått på kurs for sertifisering og drift av bigård. Vi har kjøpt to bifolk, og regner med at vi greier å kjøpe ytterlige 4 til denne sesongen (dvs. totalt 6 bifolk/kuber) og har tenkt å starte med birøkt som næring neste år. Vi har startet med drenering av eiendom. Vi har kjøpt traktor. Vi har kjøpt inn 35 eiketær for planting av skog. Vi har begynt å prosjektere driftsbygningen til gården med arkitekt, og vil sende inn søknad på byggetilatelse hvis vi kan bo på gården (eksisterende bygning er i veldig dårlig forfatning og kan ikke brukes til gårdsdrift). Vi kan ikke drive dette hvis vi skal bo i Bergen som vi gjør i dag. Det er ikke aktuelt for oss å flytte inn i gammelt våningshus da det ikke er egnet som bolig, og vi ønsker å bruke det som utleie bolig for gårdsferie og ekstra inntekt til gården.
4. Hvis ingen bruker gården vil våningshus og driftsbygning forfalle. Familien vil bruke et minimum av penger på vedlikehold da vi ikke har samme interesse som om vi bodde der. Vi synes dette er veldig synd da vi ønsker å gjøre om gården til full drift, sette alt i sammen og modernisere den.
5. Fylkesmannen peker på at det ikke er hensiktsmessig for gårdsdriften at våningshuset ligger i stor avstand fra driftsbygningen. Vi skal ikke ha husdyr på gården og kan da ikke se at det er et relevant punkt for frukt/bær og grønnsaksgård. Familien ønsker heller ikke å bo "oppå" jobben, men å føle at man kan skille fritid fra jobb som er naturlig i alle typer jobb. Dette oppnår en ved omsøkt bosted. Samtidig vil familien ha god tilkomst til gård for oppsyn og nærhet til drift.
6. Som beskrevet i dispensasjonssøknad vil bolig ligge i strandsone. Men det er også tydelig beskrevet at dette er om lag 70m fra sjø og vil ligge delvis skjult bak en kolle (nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler). Det hindrer ikke tilkomst til sjø. Eiendommen er ikke brukt som badeplass (er heller ikke egnet, pga. stor stigning/stup). Badeplass ligger lenger nordvest på naboeiendommer. Det er altså ikke tale om privatisering av et område allmenheten bruker til rekreasjon- og friluftsmål. Det er heller ingen allmenn ferdsel på området. Det ligger også en fabrikk, en fritidsbolig/hytte, en tomannsbolig, en større brønn med takstruktur og et nøst på omsøkt eiendom/nabotomt. Alle bygninger ligger innen 60m fra strandsonen. Hele Sætrevika er "fylt" med hus, fabrikk, hytter, nøst, kaiområder, vei mm. i strandsonen.
7. Det er heller ikke oppsplitting av sammenhengende LNF området som Fylkesmannen skriver. Nytt våningshus vil ligge om lag 60m vest fra en fabrikk, en fritidsbolig/hytte, en tomannsbolig, en større brønn med takstruktur og et nøst på omsøkt eiendom. Dette vil bare være et bygg som ligger i samme "klynge" med bygninger.
8. En får tilflytning til området, som igjen stimulerer økonomi og sysselsetting i området. Samtykke til omdisponering vil være positivt for bosetting og derfor gagne samfunnet. Nytt våningshus og vei er nødvendig for å legge til rette for arbeid og fast bosted i et område av kommunen som har nedgang i folketal og få arbeidsplasser.
9. Det er tatt omsyn til kulturlandskap og kulturhistoriske verdier både når det gjelder plassering av hus og valg av hustype.
10. Det er allerede utbygd standsone i området (fabrikk, boliger, nøst, kaiområde, hytter...)
11. Bare foregående punkter i seg selv burde vise at det er en klar fordel ved å gi dispensasjon i forhold til ulempene som er små i sammenheng. Ytterligere er det beskrevet flere detaljer om hvorfor man søker om dispensasjon i dispensasjonssøknad fra tiltakshaver, samt grundig gjennomgåtte begrunnelser fra kommunen.
12. Vi ser ikke at Fylkesmannen har satt seg inn i saken slik som kommunen har. Og at det er gitt et avslag kun som et generelt avslag uten å sette seg inn i detaljene.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag - rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

UDU har i sitt vedtak den 7.5.2019, i sak 37/2019, gitt dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsona, for oppføring av nytt våningshus på eigedomen, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Ved ein inkurie omfattar ikkje vedtaket løyve etter jordlova § 9, men det er vist til saksutgreiing og vurdering i vedtaket der det er teke stilling til omdisponering for 66 m2. Dispensasjonsvedtaket er grunngjeve slik:

- *Dispensasjon frå arealformålet LNF:*

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- *Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.*
- *Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne- og landskapsverdiar.*
- *Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.*
- *Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).*
- *Lik handsaming og moglege presedensverknadar.*
- *Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av ein eventuell dispensasjon.*

Garden har ikkje vore i sjølvstendig drift på over 20 år. Den gang var det drift i form av mjølkeproduksjon. Bygningane på bruket er i svært dårleg stand, og våningshuset eignar seg ikkje som bustad etter dagens krav til bustandard. Tiltakshavar ønskjer å busetje seg på garden med familien og starte opp att drift, og har planar om å rive og bygge ny driftsbygning. Teikningar og planløyising på denne viser verkstad, kjølerom, rom for pakking og foredling av frukt og bær, slyngerom m.m. Vidare vil tiltakshavar drenere, plante og dyrke jord, samt plante skog.

Vegen er vist plassert i kanten av jordet og skal i tillegg til tilkomstveg for bustaden fungere som ein intern driftsveg for jord og skog. Fylkesmannen skriv i sin uttale at vegen vil gå over dyrka mark og splitte opp teigen, noko som vil vere negativt for landbruksdrifta. Rådmannen viser til at vegen vil dele teigen, men sidan tiltakshavar har planar om frukt, bær og åkerbruk vil det vere trong for tilkomstveg fram til området. Teigen på om lag 0,5 daa på austsida av veg tilkomstveg fram til området. Teigen på om lag 0,5 daa på austsida av vegen er tenkt brukt til drivhus.

Den lange, smale forma på teigen gjer at den allereie har ei arrondering som gjer det vanskeleg å driva maskinelt, og vegen vil vere til fordel for drifta av dette arealet.

På bakgrunn av dette ovannemnde finn rådmannen at arealformålet LNF ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare har kommunen dei siste åra arbeidd med tiltak for klimatilpassing av landbruket i kommunen, og opparbeiding av driftsvegar på jordbruksareal er viktige tiltak i dette arbeidet. Vegane bidreg til redusert jordpakking og betre tilkomst til jordbruksareal, og det er ein føresetnad at vegen vert bygd slik at den vert liggande i same plan som jordbruksarealet. Vegen vil då kunne gjere det lettare å ta ut skog og mindre tre på arealet mellom jordbruksarealet og sjøen, noko som kan bidra til at ein får tilbake det opne kystlandskapet.

Ei auke i busettinga vil også vere til fordel for området, då folketalet på Husebø, under dette Sætrevik, har gått ned med 24% sidan år 2000. I den samanheng viser rådmannen til rundskriv M-1/2013 som gjeld vurderingar etter jordlova § 12 tredje ledd, der det står i punkt 8.3.4 siste setning at «[m]ens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.» Rådmannen meiner at denne vurderinga også må gjere seg gjeldande for spørsmålet om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå landbruksformålet er oppfylt.

Vidare er det få arbeidsplasser i området nord om Eldsfjellet, og det er positivt at eigar ønskjer å setje i stand bygningane på eigedomen og drifta garden som ikkje har vore i eiga drift på 20 år. I tillegg ønskjer tiltakshavar å nytte eksisterande våningshus til bruk for overnatting i samband med blant anna gardsferie eller sesongarbeid. Rådmannen meiner difor at busettingsomsyn og tilrettelegging av utvikling i landbruket er fordelar som talar for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet.

I tillegg har rådmannen vurdert tiltaket etter Nibio sitt gardskart og kan ikkje sjå at tiltaket vil få konsekvensar for natur, miljø og friluftsliv, jf. naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå arealformålet LNF til oppføring av bustad og opparbeiding av tilkomstveg er klart større enn ulempene. Vilråra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

· *Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona:*

Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteressar, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt.

Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.»

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet som tiltakshavar ønskjer å byggje på i seg sjølv er lite eigna for utnytting av ålmenta, og på grunn av terrenget er området ved sjøen ikkje eigna som badeplass. Eit tiltak i området vil likevel objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen.

På bileta under viser tiltaket slik ein vil sjå det frå sjøsida. Tiltaket er tenkt plassert inn i terrenget, og med ei utføring av mur og naturstein, kombinert med naturtre og varierte glassflater. Rådmannen si vurdering er at tiltaket ikkje vil hindre ålmenta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen.

På bakgrunn av utforminga kan rådmannen heller ikkje sjå at tiltaket vil gje negative landskapsverknadar. Vi føreset for vurderinga vår at landskapet på eigedomen elles vil forbli uendra og at arealet rundt bustaden vert opparbeida som naturtomt. Rådmannen finn etter dette at byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Fordelane ved å plassere tiltaket som omsøkt er at ein kan utnytte arealet (registrert som fulldyrka jord) rundt eksisterande våningshus til jordbruk. I tillegg representerer eksisterande tun med våningshus og driftsbygning ei heilheit for miljøet og gardane rundt. Eksisterande våningshus vil også vere godt eigna til bruk for overnatting i samband med gardsferie eller sesongarbeid med meir, og er spesielt eigna for dette med tanke på plassering ved

driftsbygningen.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Villkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Rådmannen er ikkje einig med Fylkesmannen i at ein landbruksveg treng mykje mindre opparbeiding enn ein bilveg til eit bustadhus. Vi viser i den samanheng til at ein på denne eigedomen ville kunne søke om, og fått løyve til, å opparbeide ein landbruksbilveg med vegklasse 3 eller ein sommarbilveg med vegklasse 4. Begge desse landbruksvegane skal ha ei vegbreidde på minimum 4 meter, med ei køyrebane på minimum 3,5 meter, jf. Normaler for landbruksvegar av Landbruks- og matdepartementet. Bilveg til bustaden, som skal kombinerast med bruk for landbruket, vil ha ei køyrebane på tilsvarende storleik.

Vidare viser Fylkesmannen til at om tiltakshavar vil leige ut til gardsturisme bør dette spelast inn til rullering av kommuneplanen og vurderast der. Rådmannen er einig i at viss tiltakshavar ønskjer å legge til rette for LNFR spreidd næring, jf. pbl § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b), må dette spelast inn ved rullering av kommuneplanen i Alver kommune. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet har i rettleiaren *Garden som ressurs* teke ei vurdering av kva tiltak som kan tillatast i tråd med LNFR-formålet. Etter dette må følgjande kriterie vere oppfylt for at eit tiltak skal inngå i LNFR-formålet:

- *Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.*
- *Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.*

I tillegg må blant anna verknaden av tiltaket for jord- og skogdrift, tiltaket sin storleik og volum, verknaden for naboar, om verksemda kan innpassast i eksisterande bygningar, om tiltaket ligg i fraflyttingsområde, om tiltaket er i samsvar med omsynssoner og kommuneplanen sine mål og strategiar for utbyggingsmønster med meir takast med i vurderinga.

Korleis tiltakshavar ser for seg gardsturisme og omfanget av det, har ikkje vore konkretisert og er heller ikkje ein del av denne søknaden. Kommunen har difor ikkje teke stilling til om gardsturisme i dette tilfellet vil vere i samsvar med LNFR-formålet. Vi vil likevel vise til at mindre aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål som legg til rette for aktivitetar og opplevingar knytt til gardsdrifta, vil kunne vere i samsvar med LNFR-formålet, jf. rettleiaren *Garden som ressurs*. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at fylkesmannen kan konkludere med at gardsturisme, uavhengig av omfang, i dette tilfellet vil krevje ei endring i kommuneplanen.

Vidare vil rådmannen i dette tilfellet presisere at det er ønskeleg for kommunen å legge til rette for utvikling og busetting i dette området. Dette er også eit av formåla bak regelverket i jordlova, jf. jordlova § 1 andre ledd. Vi viser i den samanheng til at busetting i distriktet også skal vere eit nasjonalt mål, jf. Rundskriv M-1/2013 frå Landbruks- og matdepartementet, der det blant anna står følgjande i punkt 8.3.4:

Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte [adm.

Understr.]

Rundskrevet gjeld for omdisponering og deling etter jordlova, men rådmannen meiner at argumentet også må få betydning for om det kan gis dispensasjon i denne saka. Vi kan ikkje sjå at Fylkesmannen har vektlagt dette i si klage.

Å styrke busettinga i bygdene er også vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Rådmannen opplyser at det i arealdelen til kommuneplanen berre er lagt ut eitt byggjeområde for bustadar nord for Eldsfjellet (område B_22), samt to nye spreidde bustadområde (SB_12 og SB_13). I åra som er gått etter at kommuneplanen blei vedteke (2015) har det ikkje vore nokon søknader om bustadoppføring i desse områda. Byggjeområde B_22 er ikkje under regulering, og rådmannen er ikkje kjend med noko privat initiativ for å få regulert området.

Sistnemnde er samanfallande med trenda over lengre tid nord for Eldsfjellet i Meland, under dette Sætre, og dokumenterer etter rådmannen sitt syn at det er rett å leggje vekt på omsynet til busetting i denne delen av kommunen. Tabellen under viser statistikk frå Hordaland fylkeskommune (statistikk.ivist.no), vist for Husebø og Landsvik som også omfattar Sætre, som stadfestar kommunen sine egne observasjonar [befolkningstal, 1999-2017):

Nordhordland	27 324	27 599	28 003	28 441	29 039	30 163	31 284	32 268	33 275	34 061
Meland	5 251	5 502	5 704	5 861	6 016	6 478	6 824	7 347	7 736	8 021
12560101 Husebø	160	166	166	176	157	157	161	153	153	139
12560102 Landsvik	101	98	98	95	86	83	89	84	95	90
12560103 Rossland	205	208	212	223	229	219	234	234	223	221
12560104 Io	135	139	134	136	150	154	151	148	150	151
12560105 Ryland	351	364	377	392	409	425	433	449	426	441
12560106 Brakstad	277	290	292	324	342	371	401	380	429	421
12560107 Bjørndal	26	26	25	24	26	29	31	30	33	21
12560108 Holme	808	848	893	901	937	999	1 116	1 161	1 193	1 191
12560201 Gaustad	198	200	205	188	180	192	197	214	209	201
12560202 Grasdal	148	146	133	145	133	171	172	184	188	191
12560203 Moldekleiv	226	247	262	285	339	423	531	634	733	730

På bakgrunn av det ovannemnde finn ikkje rådmannen grunnlag for å endre vedtak datert 7.5.2019, sak 37/2019.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om det er grunnlag for å ta klage frå Fylkesmannen, datert 11.6.2019, til følge.

Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Søknad om byggeløyve i samsvar med gitt dispensasjon vil kunne medføre irreversible tiltak på eigedom satt av til LNFR-formål og i strandsona. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 7.5.2019, sak 37/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om byggeløyve etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidaresender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 37/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling løyve til omdisponering av 66 m2 innmarksbeite, jf. jordlova § 9 tredje ledd.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjonsvedtak av 7.5.2019, sak 37/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-9/7, FA-L42	19/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 9/7 - Klage på dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, for frådeling av parsell med påståande bustad - Hjertås

Vedlegg:

Gbnr. 9/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad – Hjertås

Fradelingssøknad

Situasjonskart,bilde

Uttale - Meland - 9 7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

Klage - Meland - 9 7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

E-postmelding - Klage - Meland - 9/7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

Klage på Fylkesmannen sin klage

Klage på klage frå Fylkesmannen

Saksopplysningar:

Tiltak:

Torill Alise Hjertås og Tonny Hjertås har søkt om løyve til frådeling av ein parsell frå gbnr. 9/7 med påståande bustadhus og garasje. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftformål (LNF) i kommuneplanen sin a realdel (KPA), vart det samstundes søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er oppgjeve til å vere på om lag 1800 m2. Bilete til venstre under viser utsnitt av gbnr. 9/7 der begge bustadhusa på eigedomen viser. På bilete under til høgre viser areal som er omsøkt frådelt:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 12.3.2019.

Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 11.6.2019, i sak 55/2019, dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.6.2019. Fylkesmannen skriv følgjande i si klage:

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 04.04.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg hus nr 2 på garden som ein buffer mellom bustadområdet og den overflate dyrka jorda. Både huset sin nærheit til dyrka mark og vegtilkomsten kan føre til driftsulempar i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar både frå Meland og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av eksisterande bustad på gnr. 9 bnr. 7.»

Fylkesmannen vil leggje til at landbruksteigen ligg mellom to bustadområde og det er sannsynlegvis eit byggepress på arealet i dag. Vi meiner at ei frådeling kan føre til ytterlegare press på området.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Meland kommune sitt vedtak av 11.06.2019, sak nr. 55/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Søklar har svart følgjande til klaga i brev datert 5.7.2019:

Etter som det allerede er bebygd på omsøkt areal, er vel ikke arealdelen av kommuneplanen og plan og bygningslova sine formål vesentlig tilsidesett. Arealet som det er søkt om vil ikke bli noe landbruksareal eller friluftareal ved et eventuelt avslag.

Fylkesmannen vurderer at en fradeling vil være en uheldig oppsplitting av landbrukseiendom på grunn av støy og lukt fra landbruk.

Vedr. støy. Dette areal som er søkt fradelt har en vesentlig høyere plassering i terrenget en slåttemark, slik at støy ikke er et tema. Tilstøtende areal kalt slåttemark, er også av en slik størrelse at slått er unnagjort på 20 minutter. (dette er tiden som ble brukt når dette sist ble slått for 5-6 år siden) Det vil heller ikke være noe støy fra driftsbygning, da denne ikke er egnet til verken fjøs eller annen landbruksdrift. Samt at denne ligger et godt stykke unna.

Vedr. lukt. Nå er det ikke slik at lukt følger tomtegrensen, ergo vil det være like lite problem her som ellers i området. Kan ikke se at hus vil ligge som buffer vedr. noe som helst, slik Fylkesmannen henviser til.

Tilkomstvei er ikke med i søknad om fradeling, slik at denne er en driftsfordel for eventuell fremtidig drift og ikke ulempe slik som Fylkesmannen legger til grunn.

Eiendom er allerede bebygd og bebodd, slik at ytterligere busta-press på Hjertås som Fylkesmannen henviser til, er vell egentlig ikke et tema.

Fordelen med å skille parsell med hus fra resterende eiendom, er mye større en ulempe. Da resterende areal kan overtas av andre i familien som eventuelt ønsker å drifte dette, eller selges som tilleggsjord til andre som har behov for tilleggsareal til sin drift. Slik det er pr. dd. er område, som ligger i nærheten av omsøkt areal, ikke blitt slått på 5-6 år. Nevnte slåttemark er på omtrentlig størrelse ca 2-3 mål. Den har blitt brukt innimellom som beitemark for kalver, sammen med resterende beitemark, det vil si at dette areal er i ferd med å bli gjengrodd av busker og kratt. Denne gåren trenger noe til å drifte den slik meningen er, men da må personer som har interessen og mulighet kunne overta.

Jeg håper på en positiv og god gjennomgang av Utval for drift og utvikling, å at fordelene med å godkjenne dispensasjon kommer frem, slik at Fylkesmannen sin klage ikke blir tatt til følge

Det vert vist til klage med tilsvar i si heilheit, som vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

Lov- og plangrunnlag - rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. Fvl § 33 andre ledd.

Utval for drift og utvikling har i møte den 11.6.2019, i sak 55/2019, gitt dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket er grunngjeve slik:

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under forålet.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemde omsyn vert påverka negativt viss det skulle gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn av dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempen. Vi viser i den samanheng til at den omsøkte parsellen ligg høgare i terrenget enn landbruksarealet, og på linje med tilsvarande bustadeigedomar. Vidare vil bruken av arealet vere uendra, drift på garden krev ikkje to bustadhus, og frådeling av eine bustaden vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag. Vilkår for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Rådmannen er ikkje einig med Fylkesmannen i at det er eit byggepress på arealet i området i dag. Vi viser i den samanheng til at det er to regulerte byggefelt i området, og all utbygging dei seinare åra har vore innanfor desse områda.

Vidare er storleiken på garden og drifta av eit slikt omfang at det ikkje er behov for to bustadar. Frådelinga vil heller ikkje gje dårlegare tilkomst til landbruksarealet, då den ikkje omfattar frådeling av vegtilkomsten til bustaden.

I tillegg ligg den omsøkte bustaden høgare i terrenget enn landbruksarealet, og ikkje nærare landbruksarealet enn andre bustadar i området. Vi kan dermed ikkje sjå at ei frådeling i dette tilfellet får fleire konsekvensar enn for tilsvarande bustadar i området.

Rådmannen finn på bakgrunn av dette ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 11.6.2019, i sak 55/2019, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for ytterlegare grunngeving.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Vedtak om frådeling etter pbl kapittel 20, som gir grunnlag for oppmålingsforretning, vil kunne vere irreversibel. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 7.5.2019, sak

55/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om frådeling etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidaresender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 55/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-1/73, FA-L42	19/856

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 1/73 - Klage på dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy

Vedlegg:

GBNR 1/73 - Søknad om dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy

Rammesøknad

Rammesøknad for GBNR 1/73

Følgeskriv

Søknad om tiltak i sjø

Nabovarsel

Kart, teikningar og foto

Gjennomføringsplan og ansvarsrett

19_85498-2Svar på søknad om dispensasjon for utviding av kai - gnr. 1 bnr. 73 - Flatøy - Meland kommune - tiltakshaver [Paal Mork Knudsen] - til uttale

Uttale - Meland - 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Følgeskriv

Klage - GBNR 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Klage - Meland - 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Tilsvaret til klage fra Fylkesmannen i Vestland - GBNR 1/173

Kommentar til klage fra Fylkesmannen i Vestland - GBNR 1/173

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til utviding av eksisterande kai til naust på gbnr. 1/73, Flatøy. Området på land er sett av til friluftsområde F1 i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, og området i sjø er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket er i strid med kommuneplanen si byggegrense mot sjø og mot områdeplankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ettersom utviding av kai er i strid med gjeldande arealformål og med byggeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.



Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i møte den 11.6.2019, i sak 56/2019, dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Vestland i brev datert 5.7.2019. Fylkesmannen har følgjande grunngjeving for klaga:

«Fylkesmannen viser til at Meland ligg i sone 2 i Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen. I tillegg er Flatøy eit område i Meland med særleg stort press. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i eit slikt område. Området er også sett som friluftsområde i reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Eit friluftsområde skal vere open for allmenta og ikkje byggjast ned med private tiltak. Område kaien skal utvidast til ei dag urørt svaberg og har verdi som landskapselement.

Fylkesmannen si vurdering er at utviding av kaien vil verke negativt på landskapet og føre til ytterlegare privatisering av strandsone og friluftsområde.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til utviding av kai på gnr. 1 bnr. 73»

Kommunen har vore på synfaring i området og meiner at området ikkje eignar seg særleg som friluftsområde, og at det er vanskeleg tilgjengeleg. Fylkesmannen er samd med kommunen i at området ikkje er veldig tilgjengeleg for ålmenta. Vi meiner likevel at det er mogleg for ålmenta å nytte svaberga, og at ei utviding av kaia vil føre til auka privatisering av dette område. Vi meiner også at svaberga har ein eigenverdi som landskapselement.

Denne saka kan også føre til uheldige presedensverknadar i liknande saker, det er mellom anna fleire eigedomar i nærleiken som kan kome til å ynske seg ei større og betre bryggje. Ein dispensasjon i eit pressområde i kommunen kan også føre til uheldig presedensverknad i resten av kommunen.

Fylkesmannen si samla vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen og byggjeforbod i strandsona, vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til utviding av kai jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Meland kommune sitt vedtak av 11.06.2019, saksnr. 56/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Tiltakshavar, ved ansvarleg søkjar Hileren Prosjektering AS, sendte tilsvar i brev den 16.6.2019. I tilsvaret skriv ansvarleg søkjar følgjande:

Fylkesmannen i Vestland hevder at tiltaket vil medføre økt privatisering dersom omsøkt tiltak tillates selv etter at vi i saken har redegjort for dette, viser til innlevert dispensasjonssøknad i sin helhet.

Flyfoto som Fylkesmannen i Vestland viser til i klagen sin, viser at området er relativt trangt og annen privat bebyggelse ligger kloss i omsøkt eiendom. Man kan vanskelig forestille seg at allmennheten vil benytte seg av dette arealet som helt klart framstår privat da det er en privat «hustomt». Det blir helt uforståelig og absurd at Fylkesmannen i Vestland skal sette seg imot en slik liten sak som dette i realiteten er. Eier ønsker å oppnå bedret tilkomst til sjøen, se til bedre og tryggere bruk av sjøen. Dersom slik bruk ikke kan inngå i definisjonen friområde, begrenses eiers muligheter til å bruke eget privat areal ihht formålet – friområde. Konstruksjonen som ønskes endret krever søknad og tillatelse, og når dette ikke skal la seg gjennomføre innenfor rimelige grenser, slik som her, vil formål i plan vanskelig la seg benytte. Det vi mener er at Fylkesmannen i Vestland i for stor grad argumenterer for allmenne interesser og ser helt vekk for de private, som også representerer allmennheten, som ønsker å gjennomføre tiltak for å bedre tilkomsten til sjø, svaberg, utmark eller lignende.

Omsøkt kai vil ikke ødelegge svaberget slik Fylkesmannen i Vestland hevder. Kaien vil ligge an mot svaberget. Svaberget er ikke egnet for bading slik det ligger i dag grunnet bunnforhold

og strek strøm ifølge eier. Dagens kai er lite egnet til sitt formål/bruk, da man kun kommer inntil med liten båt på flo sj . Omsøkt kai vil gjøre tilkomsten til sjø langt mer trygg og sikker enn det som er tilfellet i dag. Og dersom Fylkesmannen i Vestland vil fastholde på allmennhetens interesser, så vil vi legge til at allmennhetens muligheter ikke begrenses som følge av tiltaket, heller tvert imot. Når det blir bedre for tiltakshaver/eier vil det også bli bedre for allmennheten subsidiært. Primært fastholder vi at eiendommen er å anse som en «hustomt», derav privat.

Fylkesmannen i Vestland viser også til faren for presedens av saken og nevner at «...*fleire eigedomar i nærleiken som kan kome til å ynske seg ei større og betre bryggje.*» som følge av omsøkt tiltak. I hvilken grad dette eventuelt vil skape presedens er vanskelig å si noe om på nåværende tidspunkt. Er det gitt at alle vil det, er det gitt at alle evner det økonomisk, eller prioriterer det? Dette kan ikke brukes for å unnlate å godkjenne omsøkt tiltak. Kommunen viser til at de har vært på befaring på plassen og ser at området ikke egner seg som friluftsområde og at det er vanskelig tilgjengelig. Dette er en relativt liten sak og kommunen har selvstyret som i dette tilfellet, sammen med mange andre, må få seire.

Det vert vist til klage og tilsvar i si heilheit, som vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

Lov- og plangrunnlag - rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) *oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet*», jf. fvl § 33 andre ledd.

Utval for drift og utvikling har i møte den 11.6.2019, i sak 56/2019, gitt dispensasjon som omsøkt.

Vedt k om dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, er grunngjeve slik:

Rådmannen har vore på synfaring i området og kan ikkje sjå at arealet er veldig godt eigna til friområde, fordi det er vanskelig tilgjengeleg på grunn av topografien i området. Dei same

omsyna gjer seg i stor grad gjeldande for vurdering av byggeforbodet i strandsona.

I tillegg er det grunt i sjøen utanfor eigedomen, så området er lite eigna til ferdsel, fiske og friluftsliv i sjøen.

Rådmannen har vurdert tiltaket opp mot prinsippa i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket vil få særleg verknad for naturmiljøet.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare må det takast ei vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gbnr. 1/73 vart oppretta i 1942, og på ortofoto frå 1966 kan det sjå ut til at eigedomen allereie då var bebygd med naust og kai:



Ein dispensasjon for oppføring av kai som omsøkt vil innebere at tiltakshavar får ei hensiktsmessig og god tilkomst til naustet. Vidare vil ikkje kaien skilje seg ut frå omkringliggjande kaiar. Det er ei ulempe for dispensasjonsvurderinga at kaien vil privatisere eigedomen ytterlegare, og dermed kunne fortrenge ålmenta.

Rådmannen er ikkje utelukkande einig med søkjar i at ein skal vurdere eigedomen i si heilheit som privatisert, slik at ålmenta ikkje har ferdselsrett. Arealet ved sjøen er regulert til friluftsområde, med påfølgjande byggeforbod. Om arealet ved sjøen fortsatt vil bli å rekne for utmark etter friluftsløva § 1a, slik at ålmenta har ein ferdselsrett over eigedomen via kaien, er styrt av friluftsløva § 2. Kartet under viser skilje mellom regulert byggeområde for bustad og friområde langs sjøen, og ein ser her at tiltakshavar har opparbeida delar av friområdet til hage. Tidlegare godkjende byggesøknadar har ikkje opna for slik utnytting, og rådmannen vil kunne følgje opp dette som ulovlege tiltak etter pbl kapittel 32. At tiltakshavar har utvida hageområdet ut i friområdet inneber ikkje at eigedomen er privatisert på lovleg vis. Om tomten vert rekna for innmark eller utmark er eit privatrettsleg spørsmål som kommunen ikkje skal ta stilling til ved handsaming av denne søknaden, jf. pbl § 26-1. Vi viser i den samanheng til at

naust med brygge i seg sjølv ikkje stenger for ålmenta sin ferdselsrett langs sjøen.



Til tross for det ovannemnde, må kommunen handsame søknad om løyve til utviding av eksisterande kai på sjølvstendig grunnlag, sett vekk i frå øvrige og mogleg ulovleg etablerte tiltak.

Eksisterande naust og kai er lovleg oppført. Ettersom det er grunt i sjøen, finn vi at det omsøkte tiltaket vil medføre at ein får ein betre tilkomst til eigedomen frå sjøsida, og at ein dermed kan nytte naustet meir hensiktsmessig.

Vidare gjeld det eit ulovfesta prinsipp for forvaltninga at like saker skal handsamast likt. Vi viser i den samanheng til at det i 2016 vart gitt dispensasjon frå same forhold, for oppføring av kai på gbnr. 1/62, som i luftlinje ligg vel 70 meter frå den omsøkte eigedomen. Rådmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Sentralt for rådmannen si vurdering var følgjande:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til Reguleringsplan for Flatøy sør/aust
- Omsynet til vern av landskapsverdiar
- Omsynet bak kravet til felles planlegging
- Omsynet til miljø og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Ein dispensasjon i denne saka vil berre kunne skape presedens for liknande saker, der terrenget er vanskeleg tilgjengeleg for ålmenta. Viss det kjem inn tilsvarande søknad for eigedomar som er tilgjengeleg og kan nyttast av ålmenta, vil spørsmålet stille seg annleis, og det vil vere grunnlag for å avslå søknaden. Rådmannen held fast ved vurderinga over, og finn ikkje grunnlag for å grunngje dispensasjonsvedtaket ytterlegare på bakgrunn av Fylkesmannen si klage.

Fylkesmannen har ikkje klaga på kommunen si vurdering av om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for

å vurdere denne delen av søknaden på nytt.

På bakgrunn av det ovannevnte finn rådmannen ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 11.6.2019, i sak 56/2019.

Utval for drift og utvikling må på eige grunnlag vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Krav om utsatt iverksetting:

Fylkesmannen i Vestland ber Meland kommune om at dispensasjonsvedtaket vert gitt utsett iverksetting til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova (fvl) § 42.

Kommunen kan beslutte at eit vedtak ikkje skal iverksettast før klagefristen er ute eller klaga er avgjort, jf. fvl § 42.

Vedtak om dispensasjon gjev grunnlag for å handsame søknad om rammeløyve journalført motteke 11.4.2019. Rådmannen finn difor grunnlag for å gje vedtak om dispensasjon, datert 11.6.2019, sak 56/2019, utsatt iverksetting, slik at søknad om rammeløyve etter pbl kapittel 20 ikkje kan handsamast før klagesaka er endeleg avgjort, jf. fvl § 42.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss UDU ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vidare sender saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet som oppnemner ein setjefylkesmann.

Viss UDU tek klaga til følgje, er dette eit nytt enkeltvedtak, som tiltakshavar kan klage på. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Fylkesmannen i Vestland si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 56/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjonsvedtak av 11.6.2019, sak 56/2019, utsatt iverksetting etter forvaltningslova § 42.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland, for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-55/13, FA-L42	19/1276

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
73/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 55/13 - Søknad om mellombels dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft og byggjeforbodet i strandsona for plassering av toalettvogn - Skjellanger

Vedlegg:

Søknad om løyve til utplassering av toalettvogn på Skjellanger GBNR 55/13

VS: søknad om løyve til utplassering av toalettvogn på Skjellanger gr 55 bnr 13

E - 1 Plantegning toalettvogn

E - 2 foto av vogn

D - 1 sit kart toalettvogn Skjelanger

B - 1 søknad om disp frå krav om tiltak i strandsona plassering av toalettvogn gnr 55 bnr 13

Søknad om dipensasjon til utplassering av toalettvogn på Skjellanger GBNR 55/13

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 19-3, har Hordaland fylkeskommune søkt om mellombels dispensasjon både frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet), jf. pbl § 11-6 første ledd, og frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd, i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for løyve til plassering av ein toalettvogn for bussjåførar i Skyss på gbnr. 55/13, Skjellanger. Plasseringa av toalettvogna er for ein periode på inntil 2 år.

Toalettvogna er søkt plassert på gbnr. 55/13, der Janne Iren Skjellanger er registret som heimelshavar. Tiltakshavar opplyser at avtale mellom dei og grunneigar er under utarbeiding. Rådmannen ser ingen grunn til avvising av søknaden jf. pbl § 21-6, ettersom avtale mellom grunneigar og tiltakshavar er under utarbeiding, samt at tiltaket i seg sjølv ikkje er søknadspliktig. Ved dispensasjon i saka vil det bli satt vilkår om at toalettvogn ikkje skal plasserast før avtale med grunneigar ligg føre.

Tiltakshavar opplyser vidare at toalettvogna mellom anna er flyttbar som ein tilhengar, måler 3,6 * 2,3m, er tilkople strøm, og at den inneheld 2 stk. 1000 liters behaldarar der den eine inneheld reint vatn og den andre er spillvatn som dei sjølv tømmer ved behov. Det er såleis ingen utslepp frå vogna.

Utsnitt av KPA:

Kart over omsøkt plassering er vist under:



Ortofoto:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 01.04.2019, komplementert med opplysningar den 03.06.2019.

Vurdering

Nabovarsling:

Søknaden gjeld mellombels plassering av toalett vogn i inntil 2 år, og rådmannen vurderer at det ikkje er trong for nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev 07.06.2019.

Statens vegvesen har ingen merknadar til tiltaket, jf. brev datert 12.06.2019.

Fylkesmannen i Vestland sendte uttale til søknaden 07.06.2019. Fylkesmannen har forståing for at bussjåførar treng tilfredsstillande toalettfasilitetar, men meiner plasseringa av toalettvogna er uheldig og at det bør vurderast andre plasseringar som er i mindre konflikt med strandsoneinteressane.

Lov- og plangrunnlag:

Plassering av mellombels toalett vogn som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år, er eit

«tiltak» etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav j). Ettersom det ikkje er tale om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett, vurderer rådmannen det slik at tiltakshavar kan søkje sjølv, utan bruk av ansvarleg føretak, jf. pbl § 20-4 bokstav e). Tiltaket må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Tiltaket er søkt plassert på gbnr. 55/13 som er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område gjeld det eit generelt forbod mot tiltak som ikkje er landbrukstiltak, det må difor vurderast om det skal gis dispensasjon frå arealformålet LNF for plassering av toalettvogn som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. andre ledd.

Vidare gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggegrensa mot sjø følgjer i Meland kommune av arealplankartet til KPA, og er på om lag 90 meter i det aktuelle området. Ettersom omsøkt toalettvogna er søkt plassert eit par meter frå sjøen, vil plassering vere i strid med byggjeforbodet i strandsona. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 19-3. Omsyna bak arealformålet LNF må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå LNF-formålet:

Formålet med å setja av areal til LNF i kommuneplanen sin arealdel er å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal formålet leggje til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Ettersom det berre er tale om mellombels plassering av toalettvogna (maks 2 år) og at vogna på kort varsel kan flyttast slik at LNF-areala vil verte tilbakeført til opphavleg stand, kan rådmannen ikkje sjå at omsyna bak arealformålet vert sett vesentleg til side. Tiltaket vil gje bussjåførane tilgang til toalettfasilitetar, slik at nytta ved tiltaket er stor i samfunnssamheng. Rådmannen kan ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon, samstundes som fordelane er klart større enn ulempene.

- Dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep utifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Som nemnd ovanfor, så er det berre tale om mellombels plassering av toalettvogna og vogna kan på kort varsel flyttast slik at området vil verte tilbakeført til opphavleg stand.

Når det gjeldt plassering av toalettvogna, meinte Fylkesmannen at det burde vurderast andre plasseringar. Rådmannen vurderer at omsøkt plassering er tilfredsstillande ettersom bussane kan parkere på snuplassen før toalettvogna, samt at vogna er plassert på eit lite trafikkert område som ender i ein blindveg. Vogna er plassert inntil eit fjell og vil ikkje vere til hinder for ferdsel i området.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Fordelen ved å gi mellombels dispensasjon er at bussjåførane vil få tilgang til toalettfasilitetar, slik at nytta ved tiltaket er stor for samfunnet. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka.

På bakgrunn av ovannemnde finn rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi mellombels dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 19-3, jf. § 11-6 første ledd. Tiltakshavar har søkt om mellombels plassering på maksimum 2 år. I samsvar med dette gir rådmannen mellombels dispensasjon som omsøkt i 2 år frå vedtaksdato.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad om løyve til tiltak vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 19-3, mellombels dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft i kommuneplanen sin arealdel, samt mellombels dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø som vist i kommuneplanen sin arealdel, for mellombels plassering av toalettvogn i inntil 2 år, som omsøkt på gbnr. 55/13 i Meland kommune. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Før utplassering av toalettvogn må avtale med grunneigar liggje føre.
- Etter utløp av dispensasjon skal området ryddast og tilbakeførast til opphavleg situasjon.
- Det er ikkje gitt løyve til utslepp av avlaupsvatn. Tiltakshavar må sjølv sørge for at avlaupet vert handtert i samsvar med forureiningslova.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 01.04.2019, komplementert med opplysningar den 03.06.2019.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-55/13, FA-L42	19/781

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
74/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 9/165 - Søknad om mellombels dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur- og friluft for plassering av sjåførtoalett - Hjertås

Vedlegg:

Søknader om mellombels plassering av sjåførtoalett i Meland - GBNR 9/165 og GBNR 55/60

Kart - Meland GBNR 9/165

Bilde - IMG_5802

Søknad om tillatelse til tiltak og leige av grunn GBNR 9/165

Q- 1 redegjørelse søknad toalettogn gnr 9 bnr 165

E-postmelding - Søknad om tillatelse til tiltak og leige av kommunal grunn GBNR 9/165

D - 1 sit kart toalettogn Hjertås gnr 9 bnr 165

E - 1 Plantegning toalettogn

E - 2 foto av vogn

Saksopplysningar:

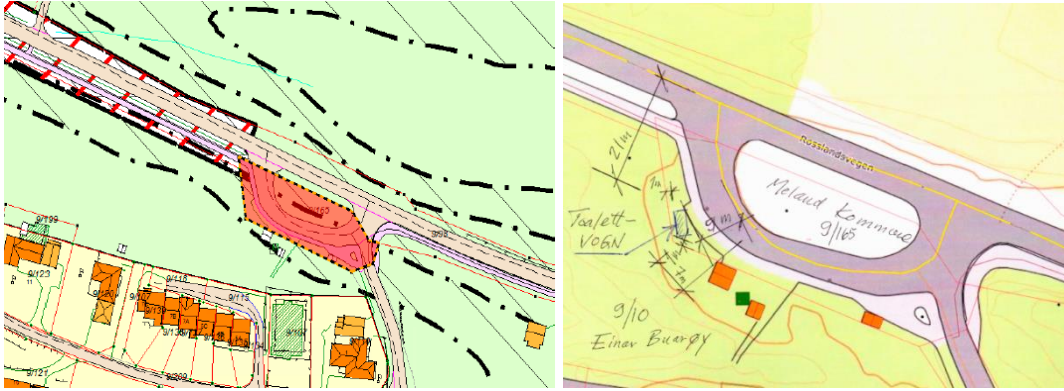
Saka gjeld:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 19-3, har Hordaland fylkeskommune søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for løyve til mellombels plassering av ei toalettogn for bussjåførar i Skyss på gbnr. 9/165, Hjertås.

Toalettogna er omsøkt plassert på gbnr. 9/165, kor Meland kommune er registrert som heimelshavar. Det forelegg ingen avtale om plassering av toalettogna med grunneigar, men rådmannen ser ingen grunn til avvising av søknaden jf. pbl § 21-6 ettersom tiltaket ikkje er søknadspliktig og vogna enkelt kan flyttast. Rådmanen set likevel som vilkår for dispensasjon at avtale med grunneigar må liggje føre før utplassering av toalettogna.

Tiltakshavar opplysar mellom anna at toalettogna er flyttbar som ein tilhengar, måler 3,6 * 2,3m, er tilkobla straum, og at den inneheld 2 stk. 1000 liters behaldarar der den eine inneheld reint vatn og den andre er spillvatn som dei sjølv tømmer ved behov. Det er såleis ingen utslepp frå vogna.

Kart over omsøkt plassering er vist under:



Bilete av omsøkt toalett vogn:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 01.04.2019, komplementert med opplysningar den 03.06.2019.

Vurdering

Nabovarsling:

Søknaden gjeld mellombels plassering av toalett vogn i inntil 2 år, og rådmannen vurderer at det ikkje er trong for nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev 07.06.2019. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Plassering av mellombels toalett vogn som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år, er eit «tiltak» etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav j). Ettersom det ikkje er tale om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett, vurderer rådmannen det slik at tiltakshavar kan søkje sjølv, utan bruk av ansvarleg føretak, jf. pbl § 20-4 bokstav e). Tiltaket må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Tiltaket er søkt plassert på gbnr. 9/165 som er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område gjeld det eit gjenerelt forbod mot tiltak som ikkje er landbrukstiltak, det må difor vurderast om det skal gis dispensasjon frå arealformålet LNF for plassering av toalett vogn som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. andre ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 19-3. Omsyna bak arealformålet LNF må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som sier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med å setja av areal til LNF i kommuneplanen sin arealdel er å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal formålet leggje til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Ettersom det kun er tale om mellombels plassering av toalettvogna (maks 2 år) og at vogna på kort varsel kan flyttast slik at LNF-areala vil verte tilbakeført til opphavelig stand, kan rådmannen ikkje sjå at omsyna bak arealformålet vert sett vesentleg til side. Tiltaket vil gje bussjåførane tilgang til toalettfasiliteter, slik at den samfunsmessige nytta ved tiltaket er stor. Rådmannen kan ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon, samstundes som fordelane er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovannemde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje mellombels dispensasjon frå LNF-formålet i KPA for plassering av toalettvogna, er oppfylt, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 19-3, jf. § 11-6 første ledd. Tiltakshavar har søkt om mellombels plassering på maksimum 2 år. I samsvar med dette gjer rådmannen midlertidig dispensasjon får LNF-formålet i 2 år frå vedtaksdato.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad om løyve til tiltak vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 19-3, mellombels dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel for plassering av toalettvoan i maksimum 2 år, som omsøkt på gbnr. 9/165 i Meland kommune. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Før utplassering av toalettvoan må avtale med grunneigar liggje føre.
- Etter utløp av dispensasjon skal området ryddast og tilbakeførast til opphavleg situasjon.
- Det er ikkje gitt løyve til utslepp av avlaupsvatn. Tiltakshavar må sjølv sørge for at avlaupet vert handtert i samsvar med forureiningslova.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 01.04.2019, komplementert med opplysningar den 03.06.2019.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-51/106, FA-L42	19/947

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
75/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 51/106 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving og oppføring av ny fritidsbustad - Landsvik

Vedlegg:

Situasjonskart

Dispensasjonssøknad

Følgeskriv

Skisser/teikningar GBNR 51/106

K_1-363 FASADER

K_1-363 PLAN 1etg

K_1-363 PLAN loft

Tilbud Saltdalshytta-El-klar_Langeland, A._Jubileum C_22.03.19

Vedlegg til tilbud_Langeland, A._Jubileum C_22.03.19

Hyttkjøp steg for steg

Info Byggesaksbehandling 2019

Leveransebeskrivelse hytter-2019-rev. nr-00-07-09-2018

Tilvalgskatalog_1_2019

Saksopplysningar:

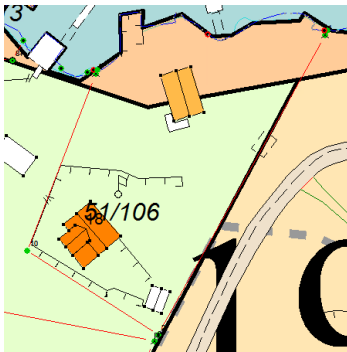
Tiltak:

Anne Lise Langeland og Morten Morken har i medhald av plan- og bygninslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), samt frå byggjeforbodet i strandsona for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106, Landsvik. Plassering av ny fritidsbustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn eksisterande bustad.

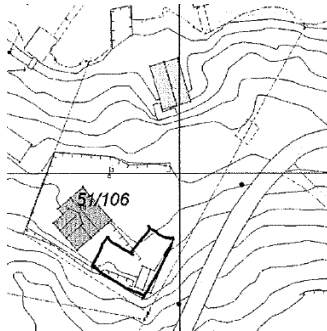
Gbnr. 51/106 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 1321,4 m², og Anne Lise Langeland og Morten Morken står registrert som eigarar. Eksisterande fritidsbustad har eit registrert areal på 48 m² BRA, og er ifølgje tiltakshavar for liten, og i så dårlig teknisk stand at det ikkje svarar seg å renovere/ byggje på. Tiltakshavarar ikkje har bestemt seg for kva for ein hytte dei ønskjer å byggje, konkret opplysningar om storleik og utnyttingsgrad er soleis ikkje motteke.

Kartet under viser plassering av (1) dagens fritidsbustad på eigedomen og (2) ønska plassering for ny fritidsbustad:

1.



(2)



Det vert elles vist til søknad om dispensasjon journalført motteke 30.04.2019.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 03.05.2019. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eigedomen sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av fritidsbustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er ønska plassering av ny fritidsbustad plassert om lag 40 meter frå sjøen, og er såleis innanfor 100-metersbeltet. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om

kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særlege verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Rådmannen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen, samt at plassering av ny fritidsbustad ikkje vil kome nærmare strandlinja enn det eksisterande fritidsbustad gjer i dag, men heller delvis lengre ifrå strandlinja. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnyttig av eigedomen i samsvar med tid og tilhøva. Ettersom fritidsbustaden er i dårlig stand, vil dette vere med på å sikre at eigedomen ikkje går til forfall. Rådmannen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsyna bak LNF-formålet eller byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det rådmannen si vurdering av fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld storleik på planlagd ny hytte, har ikkje tiltakshavar kome med konkrete opplysningar om dette, men sagt at dei vurderer ei Saltdalshytte eller å bruke arkitekt. Innsendte teikningar på Saltadshytta viser at bruksareal til sammen vil bli 160,4 m² BRA og bebyggt areal (BYA) vil vere 122,7 m².

Føresegn 1.6.14 til KPA set ei grense for utbygging av fritidsbustader på 120 m2, og rådmannen set som vilkår at ny fritidsbustad ikkje må overstige 120 m2 BRA.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106 i Meland kommune. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Den nye hytta skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.
- Den nye hytta skal plasserast om lag som vist på innsendt situasjonskart, journalført motteke 30.04.2019. Avstand til nabogrenser skal vere i samsvar med plan- og bygningslova.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 30.04.2019.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	FA-L12	18/2808

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
76/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

GBNR 22/190 - Fritak frå mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Vedlegg:

Søknad om fritak dele-byggefobud

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering, for utbygging av hus C, D og E på gbnr. 22/190 – B5 – samt arealoverføring i samband med utbygginga.



Det vert vist til søknad med vedlegg datert 1.7.2019.

Historikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulerte felt.

Det vart gitt følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU bygge- og deleforbod som vist til over.

I følgje pbl § 13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodet ligg hos det organet som la ned forbodet, i dette tilfellet UDU.

Søkjjar skriv følgjande grunngeving for søknad om fritak:

Det søkes herved om fritak frå dele og byggeforbud, da vegløsning no ikke lenger berører våre bygg på B5. Vi er i dialog med forslagsstiller til ny områdeplan for samarbeid om vegløsning på østsiden av tomt B5. Her har vi sagt oss villige til å avstå en del av tomt B5 for en liten utvidelse av eksisterende veg.

Vi regner da med at vår rammesøknad for bygg C, D og E kan behandles. Vi håper da også på fortgang i plan for sammenslåing av gnr nummer, slik at vi kan overlevere bygg B som planlagt

(kontraktsfestet) i begynnelsen av des. 19.

Cowi AS har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø-Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling av rådmannen.

Analysen viste fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet tok i møte den 19.6.2019 stilling til kva tilkomst som skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet.

Formannskapet beslutta følgjande:

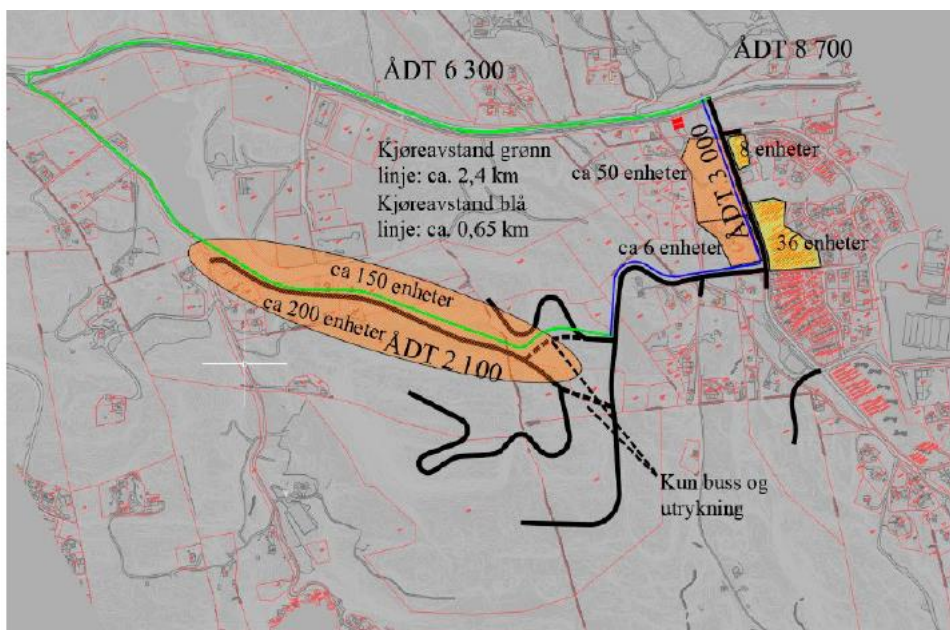
Anbefalinga i trafikkanalysen frå Cowi (kombinasjon av prinsipp 2 og 3) skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet med områdeplanen.

Viser elles til overordna trafikkanalyse frå Cowi.

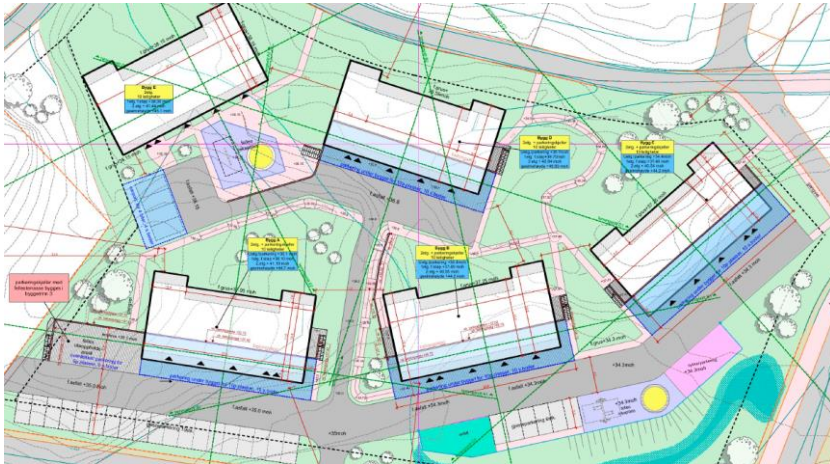
Det må sikrast tilkomst til gnr./bnr. 22/254 gjennom dialog mellom grunneigarar.

Formannskapet forventar at alle grunneigarar blir sikra god medverknad i det vidare planarbeidet.

Visualisert vil dette innebere at følgjande skal leggst til grunn for det vidare planarbeidet:



Val av tilkomst til områdeplanen kan få konsekvensar for gbnr. 22/190, B5, i form av at eksisterande veg inn i Mjåtveitmarka må utvidast. Dette er utbyggjar positiv til, og har alt vore i dialog med utbyggjarar innanfor områdeplanen. Utvidinga vil ikkje få konsekvensar for hus C, D og E som er omsøkt mot vest på gbnr. 22/190. Rådmannen føreset at omsøkt frådelling og arealoverføring i samband med utbygginga ikkje vil få konsekvensar for gjennomføring av områdereguleringsplanen.



På bakgrunn av det ovennevnte, foreslår rådmannen at det blir gitt fritak fra bygge- og delforbødet, vedteke 19.2.2019, i sak 16/2019, for utbygging på gbnr. 22/190 – B5 – i samsvar med Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002. Fritaket må også gjelde for omsøkt frådelling og arealoverføringer i tilknytning til organiseringa av B5.

Vidare handsaming:

Viss Utval for drift og utvikling (UDU) gir fritak som omsøkt, kan rådmannen handsame søknad om rammeløyve for hus C, D og E på gbnr. 22/190, samt frådelling og arealoverføring i tilknytning til eigedomen.

Viss UDU avslår søknad om fritak, kan tiltakshavar klage. Klaga skal sendast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, etter handsaming i UDU.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge- og deleforbod, vedteke 19.2.2019, i sak 16/2019, for utbygging på gbnr. 22/190, B5, i samsvar med Reguleringsplan for Mjåtveitmarka.

Fritaket gjeld også for omsøkt frådelling og arealoverføring i tilknytning til gbnr. 22/190, B5.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering over som grunngeving av vedtaket.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	Gbnr-9/1, Gbnr-9/3, Gbnr-9/4, Gbnr-9/5	19/1506

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
77/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Søknad om konsesjon for kjøp av eigedom Gbnr. 9/1, 3, 4 og 5 på Hjertås

Vedlegg:

Kartvedleg Gbnr. 9-1,3,4 og 5

Vedlegg flyfoto Gbnr. 9-1, 3, 4 og 5

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Arne Olav Lien og Kjersti Sjursen (heretter kalla konsesjonssøklarane) søker konsesjon for overtaking av Gbnr. 9/1,3,4 og 5 (heretter kalla konsesjonsbruket) i Meland. Tidlegare eigar er Kjell Kallestad Stople.

Saka skal avgjerast av Utval for drift og utvikling. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Føremålet med overdraginga:

Bruket ligg på Hjertås og har vore i drift med sauehald og høns. Konsesjonssøklarane ynskjer å busette seg på eigedomen med familien og halde bruket i drift. Kjersti Sjursen er utdanna agronom og driv i dag blomsterbutikk. Søklarane driv med hest og har i dag ponnier, og ynskjer å nytta eigedommen til dette. Vidare opplyser søklarane at dei ynskjer å dyrke blomster til butikken, og dei opplyser at dei gjerne på sikt vil gjerne vil ha gardsutsal av blomster. Konsesjonssøklarane vil ha høns og sau på bruket og drive skogen for å halde eigedomen og kulturlandskapet godt i hevd.

Planstatus:

Eigedommen ligg som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Fakta om bruket, storleik m.m:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
10,5 daa	16,9 daa	57,1 daa	143,9 daa	107,3 daa	335,7 daa

Eigedomen består Gbnr. 9/1, 3, 4 og 5 og alle 4 teigane ligg samla saman på Hjertås. Jord og bygningar er bygningar er i god stand, og tidlegare eigar har gjort ein stor jobb med rydding av beite og vedlikehald av bygg. Det er positivt for vidareføring av drift.

Bygningar:

Bygning	Grunnflate i m2	Byggeår	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	80	1910	2 ½	God
Verkstad	22	2012	2	God
Garasje	27	2008	1	God
Garasje	39	2005	1	God
Løe	92	1910	1 ½	Middels
Naust	50	1910	1	Dårlig
Naust	17	2009	1	God

I tillegg til bygningane lista ovanfor er eit hønsehus, 2 uteflorar og eit vedhus.

Avtalt kjøpesum er på kr. 5,65 millionar.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9, 9 a og 11 og rundskriv M-3/2017 Konsesjon, *priskontroll og buplikt* frå Landbruks- og matdepartementet .

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 og 9 a skal det ved avgjersle av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. Om erververs formål vil ivareta bosettingen i området

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa og er bebygd. Då eigedomen har mindre enn 35 daa fulldyrka –og/eller overflatedyrka jord eller har mindre enn 500 daa produktiv skog, har den ikkje automatisk buplikt. Kommunen kan som ein del av konsesjonssakshandsaminga vurdere å setje vilkår om buplikt, men etter praksis i tilsvarende saker har dette ikkje vore vanleg.

Konsesjonssøklarane har opplyst i sin søknad at dei skal busette seg på eigedomen. Rådmannen meiner det er positivt for eigedomen at søkjarane skal busette seg der. Eigedomen ligg sentralt i kommunen med kort veg til Frekhaug, skule og andre viktige tenester. Rådmannen meiner difor det ikkje er naudsynt å setja vilkår om buplikt.

2. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Konsesjonssøklarane har planer om nytta eigedomen til hest, samt at dei vil dyrke blomstar til eige utsal. Vidare har vil søkjarane ha sau, høns og drive skogen på bruket, og såleis halde jorda og kulturlandskapet i hevd. Alle teigane på eigedomen ligg samla og det er grunnlag for å drive med husdyr med slåtteareal og beiter nært driftssenter. Søkjarane har også opplyst dei har lyst til å få eit gardsutsal av blomster. Rådmannen meiner det er positivt at det framleis vert busetjing og drift på

bruket, og at dette gjev ein driftsmessig god løysing.

Får 1. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt på jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedomen. Nye eigarar må innan eit år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leiga bort jordbruksarealet. Dersom driveplikta skal oppfyllest med bortleige må avtalen vere skriftleg, gjelda for 10 år om gangen og gje ei driftsmessig god løysing.

3. Om erververen anses som skikken til eiendommen

Kjersti Sjursen er utdanna agronom, og begge søkjarane har tidlegare budd på gard og er kjent med gardsarbeid. Rådmannen har vurdert søkjarane som skikka til å drive eigedomen.

4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på, slik at eigedomen i framtida kan leggja grunnlag for drift og busetjing. Med kulturlandskap meinast landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Rådmannen ser ikkje at det vil vera i strid med desse omsyna at det vert gitt konsesjon.

Etter konsesjonsloven § 9 a skal kommunen vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseigedom. Konsesjonsbruket skal ikkje prisvurderast då eigedomen er under arealkravet på 35 daa fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord, jf. konsesjonsloven § 9 a.

Konklusjon

Konsesjonssøkjarane ynskjer å busette seg på eigedomen med sin familie, dei planlegg å nytta eigedomen til hestehald, samt sau og høns. Dei vil også nytta eigedomen til produksjon av blomster eige utsal samt på sikt etablera eit gardsutsal. Dei ynskjer å driva jorda og skogen, og halde eigedomen og kulturlandskapet i hevd. Rådmannen meiner at dei omsyna som konsesjonsloven skal ivareta for heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap vert ivareteke. Rådmannen vil etter ein samla vurdering rå til at det vert gjeve konsesjon som omsøkt, då søknad er i samsvar med dei føremåla lova skal ivareta.

Gebyr for konsesjonshandsaming vert ettersendt, jf. forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker § 2.

Eit vedtak om å gje konsesjon kan påklagast i samsvar med forvaltningslova § 28.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9 a og 11 konsesjon til Kjersti Sjursen og Arne Olav Lien for overtaking av Gnr. 9 bnr. 1, 3, 4 og 5 på Hjertås i Meland kommune.

Den avtala kjøpesummen er på kr 5 650 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurderinga.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ole Martin Bolset	PlanID-1256 2016 0002, Plannavn-Detaljregulering for kollektivterminal Flatøy, Komnr-1256	16/355

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
78/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019
	Kommunestyret	PS	

Reguleringsplan for Flatøy kollektivknutepunkt og innfartsparkering - 2. gongs handsaming

Vedlegg:

Planomtale_12.08.19
Reguleringsføresegner_28.06.19
Plankart_30.04.19
Teikningshefte_14.05.19
ROS-analyse_12.04.19
VA-rammeplan_28.06.19
Støyutredning_13.05.19
Geologiske_undersøkingar_04.04.17
Sikringsanslag_09.02.18

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Statens vegvesen legg Sweco AS fram forslag til reguleringsplan for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy. Planområdet strekk seg frå Nordhordlandsbrua i sør, til like sør for Framo Flatøy AS i nord.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for ny kollektivterminal, auka kapasitet på innfartsparkeringa, tilkomstveggar samt gang-/ sykkelveggar på Flatøy. Det vert oppstillingsplassar for 6 bussar og venteareal for bussar som ikkje er i rute. Dette planforslaget vil kunne bidra til auka kollektivbruk, samt kunne auke ikkje-motorisert transport fram til kollektivtilbodet.



Utklipp av plankartet.

Utbygging er lagt til i ulike byggjetrinn.

Kapasiteten til innfartsparkeringa aukar frå 69 parkeringsplassar til ca. 80 plassar i byggjetrinn 1. Det skal og leggjast til rette for 40 parkeringsplassar for sykkel i nemnde byggjetrinn. Byggjetrinn 1 er utforma for i størst mogleg grad kunne nyttast vidare ved full utbygging. Ved full utbygging er det satt av plass til å kunne bygge større/fleire sykkelparkeringshus, og samla kapasitet for bil-parkering er utrekna til omtrent 190 parkeringsplassar.

Byggjetrinn 1 er finansiert gjennom Nordhordlandspakken. Første byggjetrinn inneheld følgjande element:

- Kollektivterminal
- Fullkanalisert T-kryss med venstresvingefelt og av- og på stigningslommer
- Innfartsparkering med redusert tal parkeringsplassar (ca. 80 plassar)
- Sykkelveg med fortau mellom kollektivterminal og parkering
- Gangveg mellom innfartsparkering og fv.564
- Forlenging av eksisterande kulvert under fv.564
- Omlegging av eksisterande fortau langs fv.564 i nord
- Sykkelparkering

I utgangspunktet omfattar første byggjetrinn ingen inngrep i eksisterande vegsystem vest for fylkesvegen. Oversiktsteikning for første byggjetrinn finn ein i vedlagt teikningshefte, teikningsnummer; B102.

For nærare opplysingar om planforslaget vert det vist til planomtalen med vedlegg.

Planprosess

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 04.09.2018, som sak 71/2018. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningsloven §12-11.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 19.09.2018 – 31.10.2018. Det kom inn fire merknadar til planforslaget frå private grunneigarar/naboar og ni uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Gjennomgang av merknadar med kommentar, følgjer under.

Merknader i samband med offentleg ettersyn				
N r.	Frå	Merknader og innspel	Forslagsstillar sine kommentarar	Administrasjonen si vurdering
1	Fylkesmannen i Hordaland	<ul style="list-style-type: none">Fylkesmannen meiner planen er godt gjennomarbeid. Det er mindre feil i framstilling av sannsynklassane i ROS-analysen, dette må rettast.	<ul style="list-style-type: none">Framstillinga av sannsynklassane i ROS-analysen er no retta opp.	
2	Hordaland fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none">Fylkeskommunen har vesentlege merknadar til planforslaget når det gjelder konsekvensutgreiingar, vidare utbygging av parkeringshus og kulturminne. <p>1: Formålet er delvis i strid med kommuneplanens arealdel der området er i omsynssone for felles gjennomføring gjennom områderegulering.</p> <p>2: I samsvar med §9 i forskrift om konsekvensutgreiing skal forslagsstillar gjere foreløpig vurdering av om planen kan få vesentlege innverknader for miljø eller samfunn. I planforslaget blir det vist til at</p>	<ul style="list-style-type: none">Dette er svart ut punktvis nedanfor. <p>1: Kommunen har vedtatt dispensasjon frå kravet om områderegulering. Kommunen vurderer og at planen ikkje løyser ut krav til konsekvensutgreiing.</p> <p>2: I reg. pl. for Flatøy vest (vedteke 1988) er det eit areal på ca. 9 daa som er regulert til «jordbruk». Ny parkering og terminal vil leggje beslag på heile dette arealet. Samstundes seier kommuneplanen at det her skal utarbeidast ein</p>	<p>1: Rådmannen viser til godkjenning av dispensasjonssøknad frå krav om områderegulering, vedtak 204/2016.</p> <p>2: Rådmannen vurderar ny innfartsparkering og kollektivknutepunkt til å ha ein større positiv samfunnsnytte enn negativ innverknad på jordbruket. Samstundes vil §2.8.4 i føresegnene sikre</p>

		<p>innfartsparkering blir lagt i et område regulert for bustad, men i kommuneplanen er området skravert som detaljeringszone H810, som i hovudsak viser til formålet landbruk i gjeldande reguleringsplan for Flatøy Vest.</p> <p>3: Det er ikkje gjort utredningar av kva konsekvensar planen vil ha for dyrkbart areal. Landbruk blir ikkje nemnd i vurderinga av tiltaket sine konsekvensar. Først i føresegnene kommer det fram at fulldyrka jord og innmarksbeite skal gjennom massehandtering. Kan ikkje sjå at planen oppfyller forskriftas §9-b som seier at man skal omtale av de miljøverdiar man antar blir vesentleg påverka.</p> <p>4: Kan ikkje sjå at planen viser til kva som er grunnlaget for størrelsen på planlagt innfartsparkering. Meiner etablering ny terminal i Knarvik, mogleg framtidig ekspressbusstopp ved Hagelsundbrua (Rotemyra og Midtmarka) samt</p>	<p>heilskapeleg plan i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Dette vert forstått slik at kommuneplanen opnar for å nytte arealet til andre føremål enn det som gjeld for Flatøy vest planen.</p> <p>3: I samsvar med § 9 i Forskrift om konsekvensutgreiing skal det bl.a. gjerast ei vurdering om tiltaket kan få vesentlege verknader for miljøverdiar knytt til jordbruk. I planomtalen er det no lagt inn nytt kapittel «jordbruk» kor det kommer fram at regulert jordbruksområde ikkje blir drevet særleg intensivt. I føresegnene er det stilt krav om vidare bruk av dyrkbar jord.</p> <p>4: Fylkeskommunen har gjennom fylkestinget bl.a. vedteke kollektivstrategien kor det står at det bør etablerast innfartsparkeringsplass ar utanfor kø-strekningane inn mot Bergen. Fylkeskommunen og Skyss meiner det er strategisk riktig å etablere nytt bussknutepunkt og auke talet på</p>	<p>vidare bruk av jorda frå jordbruksarealet.</p> <p>3: Rådmannen vurderar at oppdatert planomtale med kapitlet «jordbruk» skildrar dagens bruk av jordbruksområdet. Føresegnene sikrar vidare bruk av dyrkbar jord. Rådmannen sluttar seg til forslagsstillar sine vurderingar knytt til jordbruket.</p> <p>4: Rådmannen ser at det kunne ha vore gjeve eit grunnlag for storleiken på planlagt innfartsparkering i detaljplanen. Samstundes følgjer forslagsstillar Skyss sin «kollektivstrategi for Hordaland», og deira tankegong angående innfartsparkering. Rådmannen sluttar seg til desse føringane.</p>
--	--	---	---	--

		<p>etablering av bomstasjonar er vesentlege moment som bør synleggjerast i utredningane.</p> <p>5: Innfartsparkeringa blir regulert i område med kombinert formål parkering og parkeringshus. Vi er kritisk til at man skal behandle en eventuell vidare bygging av parkeringshus gjennom rammesøknad. Anbefaler at evt. oppføring av parkeringshus blir gjort som endring av reguleringsplan.</p> <p>6: I planområdet ligg det SEFRAK registrerte kulturminne som er planlagt revet. Vi ønsker å gjere ei synfaring for å vurdere alderen på bygningane. Ber om at føresegnene stiller krav om kulturminnedokumentasjon av våningshuset og fjøset - gnr. 1 bnr. 2,5 og 7 – før søknad om riving eller flytting. Dersom bygningane er eldre enn 1850 så er de meldepliktig, før ev. riving eller flytting. Ber om at kryssa på bygningane blir tatt bort frå plankartet og at</p>	<p>innfartsparkeringsplassar på Flatøy. Her kan man parkere bilen og bytte til buss slik at man unngår bompengar i Bergen.</p> <p>5: Det aktuelle området er no endra til «pendlar/innfartsparkering, o_SPI» kor det ikkje kan byggjast parkeringshus. Det må då ev. en reguleringsendring til for å bygge parkeringshus.</p> <p>6: Etter at merknadsfristen gjekk ut har det vore dialog med fylkeskommunen, som har ført til at det no ikkje lengre blir bedt om at kryssa på bygningane vert teke bort. Det er i staden blitt lagt inn føresegn om at <i>«før flytting eller riving...må det... gjennomførast ei dokumentasjon av bygningane. Deretter, i samband med demonteringa av bygningane, må naudsynte oppfølgingstiltak av bygningane avklarast...»</i></p> <p>7: Andre byggetrinn vil gje ein god løysing for mjuke trafikantar på</p>	<p>5: Rådmannen finn endringane som er gjort tar hand om denne problemstillinga.</p> <p>6: Rådmannen vurderar at endra reguleringsføresegn tar hand om kravet frå Fylkeskommunen.</p> <p>7: Rådmannen sluttar seg til kommentar frå forslagsstillar.</p>
--	--	---	--	---

		<p>bygningane ikkje blir revet eller flyttet før tiltaket skal utførast.</p> <p>7: Staten har fullt ansvar for sykkeltrafikk langs riksvegen og den kan leggjast langs anna veg viss det gjer beste løysning. Dette må sjåast om det er rom for å få finansiert sykkeltilbod. Det oppfordrast til at føresegnene forankrar trygge sykkelparkeringsplassar i første byggetrinn.</p>	<p>den aktuelle strekninga. Det er ikkje satt av midlar til å realisere separert gang- og sykkelveg på vestsida av fv. 564, i byggetrinn 1, men det vert lagt til rette for at syklar kan låsast innandørs, eller utendørs under tak, i byggetrinn 1.</p>	
3	Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> • Statens vegvesen er tiltakshavar og har ikkje merknader til planen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstillar tar merknaden til orientering. 	
4	Bergen Havn	<ul style="list-style-type: none"> • Endringa ser ikkje ut til å komme i berøring med sjøområde, og Bergen Havn har dermed ingen merknader i saken. Om anna veggrunn kommer i berøring med kommunens sjøområde vil tiltaket være søknadspliktig. Det gjerast merksam på at det er en bi-led for sjøfart i Salhusfjorden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstillar tar merknaden til orientering. 	
5	Mattilsynet	<ul style="list-style-type: none"> • Mattilsynet har ingen merknader til planen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstillar tar merknaden til orientering. 	
6	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	<ul style="list-style-type: none"> • Rådet tek planforslaget til vitande. Rådet går ut frå at det vert teke omsyn til HC-parkering og tilkomst til terminalen og at universell utforming vert teke hand om. 	<ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstillar tar merknaden til orientering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsføresegnene legg opp til at tal HC-parkering skal vere i samsvar med gjeldande regelverk. Rådmannen finn at merknaden er løyst i planforslaget.
7	Ungdomsrådet	<ul style="list-style-type: none"> 1: Det er viktig med ladestasjon for elbilar, gjerne mot avgift. 	<ul style="list-style-type: none"> 1: Det vert etablert lading for elbilar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen ser på Ungdomsrådet sine merknadar som tatt hand om av

		<p>2: Sykkelparkering er nødvendig, gjerne innandørs eller under tak, med lås på stativa.</p> <p>3: Bilar frå Holsnøy må kunne parkere på Flatøy utan å køyre gjennom bompengestasjon.</p> <p>4: Det er viktig med innandørs venteområde for kollektivtransport.</p> <p>5: Sterkt ønskje om betre busstilbod til Rossland.</p>	<p>2: Det vert lagt til rette for sykkelparkering.</p> <p>3: Planen omhandlar ikkje bompengestasjonar.</p> <p>4: I første byggjetrinn blir det leskur men ikkje innandørs venteområde på terminalen.</p> <p>5: Planen omhandlar ikkje rutetilbodet for bussen.</p>	forslagsstillar.
8	BKK Nett AS	<p>1: Elektrisk anlegg i planområdet er vist på tilsendt kart. Det må ikkje gjerast inngripen som medfører endring i dekking over kabel eller oppfylling av terreng som medfører redusert høgde til luftleidningsanlegg.</p> <p>2: Det må bestillast kabelpåvising for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering.</p> <p>3: Dersom planen forutsett at eksisterande høgspenningsanlegg må flyttast eller leggest om, må det setjast av plass til ny trasè/nettstasjon.</p> <p>4: Areal/eigendomar som skal brukast til transformatorstasjonar eller nettstasjonar, settast av i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «andre typar</p>	<p>1: Det vil bli tatt omsyn til kabel i byggeplanen.</p> <p>2: Det vil bli tatt omsyn til kabel i byggeplanen.</p> <p>3: Forslagsstillar tar merknaden til orientering.</p> <p>4: Dagens nettstasjon med omkringliggende område, som er lokalisert søraust i planområdet, får endra arealformål til kode 1500.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen ser på BKK Nett AS sine merknadar som tatt hand om av forslagsstillar.

		<p>bebyggelse og anlegg», kode 1500.</p> <p>5: Det må vurderast behov for nettstasjonar i området. De må plasserast minimum tre meter frå vegkant, utanfor vegens frisisiktzone.</p> <p>6: Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det regulerast areal til slikt formål. Alternativt kan det tas inn i føresegnene at nettstasjonar skal kunne etablerast og innanfor kva reguleringsformål dei kan plasserast. Det må da også tas inn i føresegnene om sikkerheitssone.</p> <p>7: Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar.</p>	<p>5: Forslagsstillar tar merknaden til orientering.</p> <p>6: Det er tatt med i føresegnene at nye nettstasjonar tillatast oppført i områder avsett til SVG. Det skal då sendast inn rammesøknad, med illustrasjonsplan, som syner bygningsform og tilpassing i terrenget. Det er her og tatt med generelt krav om byggjegrænse til nettstasjonar.</p> <p>7: Forslagsstillar tar merknaden til orientering.</p>	
9	Meland kommune, Utval for drift og utvikling	<ul style="list-style-type: none"> • Etter innspel frå Rådmannen ber Utval for drift og utvikling om at det frem mot 2. gongs handsaming vert gjennomført nærare dialog med kommunen i høve å ta med nye moment i VA-rammeplanen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Etter dialog med kommunen er dette no lagt inn i VA-rammeplanen: Meland kommune er bekymra for at dagens leidningsnett ikkje toler grave- og komprimeringsarbeidet m.v. som opparbeidinga av kollektivterminalen og innfartsparkeringa på Flatøy føre med seg. I anleggsarbeidet må det takast spesielle omsyn til leidningsnettet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen vurderar endringane som er gjort i VA-rammeplan tar hand om krava frå Utval for drift og utvikling.
10	Flatøy bygdelag	<ul style="list-style-type: none"> • Er oppteken av at mjuke trafikantar og 	<ul style="list-style-type: none"> • Det er planlagt at eksisterande kulvertar, 	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen sluttar seg til kommentar frå

		andre trafikantar ikkje kjem i farlege situasjonar med kvarandre. Ønskjer at alle mjuke trafikantar kan kome seg til kollektivknutepunktet utan å krysse fylkesvegen.	nord og sør for rundkøyring ved kollektivterminalen, vert værande i første byggetrinn. Eksisterande kulvert nord for rundkøyringa vil i seinare byggetrinn fjernast. På grunn av låge trafikktal på denne delstrekninga vert dette vurdert som ei trafiksikker løysing.	forslagsstillar.
1 1	Kari og Gustav Nygård	<u>Gnr./bnr. 1/233:</u> • Har ein del krav til utforminga av anlegget rundt bustaden.	• Ønskje for utforming vert notert, og endeleg avklart når byggeteikningar utformast og grunnnervv gjennomførast.	
1 2	Steinar Hansen, Anved Reidar Krossnes, Kurt Solberg, Svein Magne Krossnes	<u>Gnr./bnr. 1/68, 80, 169, 174 m. fl.:</u> 1: Meiner tiltaka i planen er gode, men ønskjer at det vert gjennomført i eitt byggetrinn. 2: Ønskjer at eksisterande kulvert nord for rundkøyringa får auka innvendig høgde. 3: Ny vegløyning krev at areal som i dag nyttast til parkeringsplassar på bnr. 250 og 275 vert nytta som tilkomstveg. Ønskjer at vegløyning vert endra og at haug vert sprengt ned, slik at parkeringsplassar vert ivareteke.	1: I Nordhordlandspakken er det ikkje midlar til å bygge heile tiltaket slik det er regulert, derfor vert det delt opp i byggetrinn. 2: Det er heller ikkje midlar til å endre kulvertane i første byggetrinn, innvendig høgde vert derfor ikkje endra. 3: Det vert ikkje regulert inn nye parkeringsplassar i det aktuelle området, men i byggeplanen vil det her likevel bli vurdert korleis det kan tilpassast med parkering på bnr. 250 og 275. 4: Løysinga som er vist i	3: Rådmannen vurderar det som naudsynt at forslagsstillar er behjelpeleg med tilpassing for parkering på nemnde bruksnummer.

		<p>4: Haug som står igjen etter tidlegare vegbygging er rasfarleg.</p> <p>5: Ønskjer at tilkomstveg leggst om slik at eksisterande undergang på nordsida av rundkøyringa kan brukast utelukkande til mjuke trafikantar.</p> <p>6: Inviterer til synfaring.</p> <p>7: Meiner at hus på bruk 68 ikkje er vurdert i støyvurderinga. Meiner og at det er feil at støyanalysen ikkje bygger på reelle målingar.</p>	<p>planforslaget gir tilkomst til området, utan at haugane på vestsida av dagens veg vert råka. Kommunen har hatt eit ønskje om at mest mogleg av haugane skal stå av estetiske omsyn, særleg frå sjøsida. Det vil, om naudsynt, gjennomførast sikring av farlege skjeringar.</p> <p>5: I første byggetrinn vil dagens løysing med blanda føremål i undergangen vidareførast. Dette byggetrinnet er avgrensa av økonomiske omsyn.</p> <p>6: Det vert gjennomført synfaring ved utforming av byggeplan.</p> <p>7: Støyanalysar er basert på berekningar, ikkje målingar. Bakgrunnen er at det er støy i opningsåret, for planlagde tiltak, som skal ligge til grunn for vurdering av behov for skjerming. Det er store feilkjelder i utandørs målingar, og resultatata er langt meir presis ved berekningar. Berekningane er utført i tråd med krav sett i rettleiar T-1442. Bustad gnr./bnr. 1/169 er ikkje tatt med i berekinga. Dette er ein feil, og er no retta opp.</p> <p>8: Avrenning av kollektivterminalen blir handsamast i VA-plan</p>	<p>7: Rådmannen sluttar seg til kommentar frå forslagsstillar.</p>
--	--	--	---	---

		<p>8: Avrenning frå området gir i dag forureining i vika. Ønskjer at overflatevatn frå ny kollektivterminal vert handtert før det vert slept ut i sjøen.</p> <p>9: Presiserer at notbu på bruk 174 ikkje er eigna til rigg og lagring, sjølv om det er markert med mellombels anlegg og riggområde i planen. Gangtilkomst til notbua må framleis liggje etter at tiltaket er gjennomført.</p> <p>10: Peiker på at det bør setjast opp støyskjerm for å sikre at vindtilhøva i hamna ikkje vert endra for mykje.</p> <p>11: Ønske om separate trasear for mjuke trafikantar på strekninga Frekhaug – Knarvik.</p>	<p>for tiltaket.</p> <p>9: Anlegg- og riggområde gir moglegheit til å nytte området i anleggsfasen. Notbua vil ikkje vere aktuell å nytte, og vert teke ut av området. Sti til notbu vert teke med i planen.</p> <p>10: Støyskjerm vil om naudsynt setjast opp for å avgrense støybelastning. Støyberekninga viser at det ikkje er behov for skjerming på området. Det vert ikkje nytta støyskjermer for å skjerme mot vind.</p> <p>11: Andre byggetrinn vil gje ein god løysing for mjuke trafikantar på strekninga Frekhaug – Knarvik.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen sluttar seg til kommentarar frå forslagsstillar.
1 3	Vest-Land Eigedom AS	<p>Forslagsstillar for tilgrensande områdeplan, i nordaust, har følgjande innspel til byggetrinn 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ønskjer at gangveg i nord, mot FRAMO, vert bygd breiare for å gi plass til sykkelveg. I tilgrensande plan planleggast det ein gang- og sykkelveg gjennom nordlege del av Flatøy. Dersom 	<ul style="list-style-type: none"> • Andre byggetrinn vil gje ein god løysing for mjuke trafikantar på den aktuelle strekninga. Det er ikkje satt av midlar til å realisere separert gang- og sykkelveg på vestsida av fv. 564, i byggetrinn 1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen sluttar seg til kommentar frå forslagsstillar.

	sykkelveg realiserast i trinn 1 og koplast mot sykkelveg i tilgrensande plan, så blir det sykkelveg heilt frå Hagelsund bru til kollektivterminalen på Flatøy.	
--	--	--

Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn

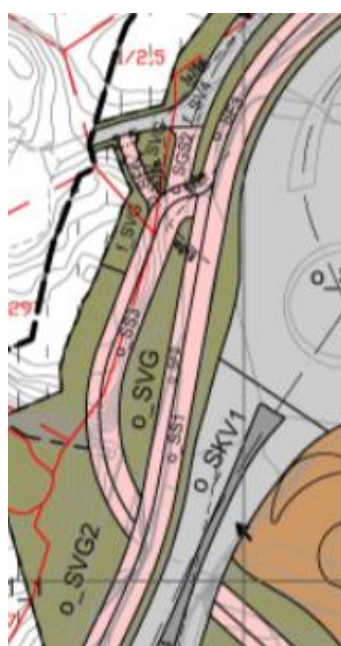
Tiltakshavar har gjort fleire mindre endringar i planen på bakgrunn av merknadar og uttale som kom inn gjennom høyring og offentlig ettersyn.

Plankart:

- I plankartet er området for innfartsparkering, som tidlegare var regulert til «parkeringsplassar og parkeringshus/- anlegg» (o_SPP/SPH), endra til pendlar-/innfartsparkering (o_SPI). Føresegnene er endra slik at det no må endring av reguleringsplan til, for å bygge parkeringshus i dette området.
- Delar av tidlegare regulert «annan veggrunn – grøntareal» (o_SVG) er endra til «andre typar bygningar og anlegg» (o_BAB) etter innspel frå BKK Nett AS. Tilkost for køyretøy til o_BAB (nettstasjon) er sikra i føresegnene § 3.1.
- Gang- og sykkelvegen som er planlagt til å gå i kulverten nærast kollektivterminalen er endra. Horisontalkurveradiusen er utvida, som gav o_SGS2 ein brattare stiging. Det var dermed naudsynt å leggje til rette for ein alternativ gangtrasé med mindre stiging; o_SF6.



Før endring



Etter endring

- Sørøst i planområdet er det lagt inn grøntareal mellom gang-/ sykkelveg og grøntstruktur.
- Innanfor f_SVG6 er det teikna inn ein gangtilkomst fram mot notbua.
- Innkjørsel, illustrert med pil, som sikrar dagens tilkomst til gnr./bnr. 1/68, 169 er lagt inn.
- Det er gjort ei endring av planavgrensing grunna tilstøytande planar nord i planområdet.



Før endring



Etter endring

- «Annan veggrunn – tekniske anlegg» (o_SVT) lagt til, for å illustrere kor det er tenkt refugar på fylkesvegen.

Føresegner:

- I føresegnene er §§ 2.8.5 og 2.8.6 lagt inn.

- § 2.8.5 omhandlar dokumentasjon og oppfølgingstiltak, i forbindelse med flytting eller riving av løe og lemstove.

- § 2.8.6 omhandlar eit rekkjefølgjekrav rundt utvida bruk på avkøyring til eigedom gnr. 1 bnr. 68, 169, 297 og 298.

Planomtale:

- Kapittelet «jordbruk» er lagt til i planomtalen.

Støyrapport:

- Gnr. 1 bnr. 169 er lagt til i støyrapporten.

Va-rammeplan:

- Gjennom dialog mellom Meland kommune og forslagsstillar, er eit avsnitt om noverande vassleidningsnett lagt til i planomtale og VA-rammeplan. Dette omhandlar Meland kommune si

bekymring for om dagens leidningsnett tolerer grave- og komprimeringsarbeidet m.v. som opparbeidinga av kollektivterminalen og innfartsparkeringa på Flatøy føre med seg. Det er òg sagt at det må takast spesielle omsyn til leidningsnettet i anleggsarbeidet.

Det vert vist til planomtalen kapittel 7.5 for nærare omtale og illustrasjonar av endringane som er gjort etter høyring og offentleg ettersyn.

Samla sett vurderar rådmannen at dei endringane som er gjort ikkje er av ein slik karakter at dei krev ny høyring.

Vurdering

Hovudformål

Framlegget til reguleringsplan er hovudsakleg i tråd med overordna plan.

Heile planområdet for den nye reguleringsplanen for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy er omfatta av omsynsone «H810_2 – krav om felles planlegging». Omsynsone er lagt til for å sikre at det ikkje vert gjort tiltak *før det ligg føre ein «... heilskapleg områdeplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd»*, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 i KPA.

Det blei i *DNT*, vedtak 204/2016, gjeve dispensasjon frå områdeplankravet for å utarbeide ein detaljregulering av nytt kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy. Dispensasjonsvedtaket er grunngeve med at omsynet bak føresegnet i kommuneplanen ikkje vart vesentleg satt til side. Samt var fordelane ved å gje dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Tab. 1 i Kommuneplanen sin arealdel (KPA) listar opp områder der KPA skal gå føre reguleringsplan. Opplistinga omfattar fleire areal innanfor gjeldande reguleringsplan for Flatøy Vest si plangrense. Arealformåla bustad, jordbruk og parkering i Flatøy Vest planen, innanfor detaljreguleringsplan for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy si avgrensing, er ikkje særskilt spesifisert i nemnde tabell.

Dette tilseier at gjeldande arealformål der kollektivterminal (o_SKT) og innfartsparkering (o_SPI) er teikna inn, per dags dato er regulert til bustad, parkering og jordbruk i høve til reguleringsplan for Flatøy Vest. Dette er vist i utklipp nedanfor.



Utklipp frå Reguleringsplan for Flatøy Vest, der bustad, jordbruk og parkering er gjeldande arealformål.



Utklipp frå Detaljreguleringsplan for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, der kollektivterminal og innfartsparkering er i strid med gjeldande arealformål.

I kommuneplanens arealdel sine føresegner, § 4.5 andre ledd, er det antyda at kommunen sin hensikt for omsynssone H810_2 var at det skulle leggjast til rette for infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Grunngevinga for dispensasjonsvedtaket for ein heilskapleg områderegulering, var at detaljplan ville planlegge for fleire av formåla, i samsvar med KPA § 4.5 andre ledd. Omsynet bak dette føresegnet vert då ikkje vesentleg sett til side. Reguleringsplanen har dermed planlagt etter kommuneplanens hensikt, sjølv om arealformåla er i strid med gjeldande reguleringsplan.

Detaljregulering for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy vil gå føre kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for Flatøy Vest ved endeleg vedtak.

Ved vurdering av reguleringsplanen, sluttar Rådmannen seg til hovudgrepet i planforslaget med kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy.

Jordbruk

Kollektivterminalen og innfartsparkeringa vil ta beslag av omtrent 9 daa areal som er regulert til jordbruk i reguleringsplan for Flatøy vest, av dette er 3,3 daa fulldyrka jord, og 3,4 daa innmarksbeite i det faktiske forhold. Forslagsstillar viser til synfaring som har vore gjennomført: Området vert i realiteten ikkje intensivt utnytta. Arealet ligg isolert frå anna slåttemark, som fører til transport av landbruksutstyr langs fylkes- og riksveg for å kunne nytte ressursen.

Kulturminner

Innanfor planområdet ligg det ei løe med fjøs, og eit våningshus som er SEFRAK registrerte. I samråd med kulturminneforvaltningsmyndigheita må det gjennomførast ei kulturminnedokumentasjon av bygga, før dei vert demontert. Avhengig av konklusjonen i denne dokumentasjonen, kan det søkast

om riving eller flytting. Deretter, i samband med demonteringa av bygningane, må naudsynte oppfølgingstiltak av bygningane avklarast med same myndegheit. Dette er sikra i reguleringsføresegnene § 2.8.5.

VA-Rammeplan

Det har vore inngått dialog mellom forslagsstillar og Meland kommune om dagens vassleidningsnett i området. Meland kommune har uttrykt bekymring for om vassleidningsnettet vil tole grave- og komprimeringsarbeidet m.v. som tiltaket vil føre med seg. Spesielle omsyn skal takast under anleggsarbeidet.

Folkehelse

Ved gjennomføring av denne reguleringsplanen, vil ferdsel frå innfartsparkeringa til kollektivterminalen ikkje ha behov for å krysse fylkesvegen. Dette saman med oppretting av separerte moglegheiter for mjuke trafikantar vil gjere ferdsel innanfor området tryggare. Gang- og sykkelveg, med sykkelparkering, skal opprettast. Dette vil invitere til sykkelbruk, som igjen vil kunne betre folkehelsa.

Miljø

Ein ny kollektivterminal med tilgrensande innfartsparkering vil invitere til kollektivbruk. Tiltaket legg til rette for at fleire skal velje å ta bussen i staden for å køyre eigen bil. Dette vil føre til mindre forureining og ha ein positiv effekt på miljøet.

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar innanfor planområdet, men det er ei registrering av raudlistearter ærfugl og fiskemåke (nær trua). Det er lite truleg at desse artane hekkar innanfor planområdet. Rynkrerose, som er ein svartelista art, er òg registrert i området. Tiltak mot rynkrerose vert tatt inn i Ytre-miljø planen.

Økonomi

Byggjetrinn 1 er finansiert av Nordhordlandspakken. For å oppnå planens fulle potensial burde heile planområdet byggjast ut i samsvar med detaljreguleringa. Full utbygging krev midlar utover det som er avsett i bompengepakka, men eventuelt planvedtak vil ikkje binde nokon finansielt.

Konklusjon

Rådmannen meiner at det planforslaget som no er utarbeidd er klar for sluttbehandling og godkjenning. Plankart, føresegner og planomtale har nokre endringar etter sist offentleg ettersyn, jf. kommentarane til merknadane og kommentarar frå rådmannen. Desse er rekna for mindre, der det ikkje er trong for ny høyring.

Framlegg til vedtak:

Meland kommunestyre godkjenner framlegg til detaljregulering for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, planid. 1256 2016 0002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 30.04.2019 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 28.06.2019. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lennart Falkenberg-Arell	PlanID-125602018 0002, Plannavn-Endring Meland kyrkje, Komnr-1256, Gbnr-17/4, FA-L13	18/453

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019
	Kommunestyret	PS	

Reguleringsplan for Meland kyrkjegard - 2. gongshandsaming

Vedlegg:

Arkeologiskrapport_Rapport 30 2018
Elvemusling_13.06.2017
Føresegner_12.04.2019
G-03 Drenering av gravfelt_26.11.2003
Hovudplan_Utviding Meland kyrkjegard_22.01.2001
Illustrasjonsplan_18.03.2018
Kart_omlegging_veg_09.10.2018
Kart_planogprofil_15.10.2018
Plankart_18.03.2019
Planskildring_12.04.2019
Rapport_moglegheitstudie utviding Meland kyrkjegard_26.09.2017
ROS-analyse_versjon 2_12.08.2019
VA-rammeplan_12.04.2019

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Meland kommune legg Asplan Viak AS fram forslag til endring av reguleringsplan for Meland kyrkjegard. Detaljreguleringa er ei endring av eksisterande reguleringsplan for Meland kyrkje og gravlunder med omegn i Meland kommune, vedteke 05.02.1992. Planområdet ligg mellom Erstad i nordvest, Bjørnestad i nordaust og Dale i sør.

Plangrensa følgjer avgrensing for gjeldande reguleringsplan i aust. I sør følgjer plangrensa vestre del av eldre gravplass ved fv. 244, Melandsvegen. I nord tar planen med areal satt av til framtidig grav- og urneland i kommuneplanens arealdel 2015, og areal satt av til LNF fram til bekk. I nord er det teke med areal for å leggja om Bjørnestadvegen nord for gravplassen slik intensjonen er i gjeldande reguleringsplan. For å sikre areal til midlertidig anleggsområde ved etablering av ny veg og gravplass, er plangrensa trekt til bekk i dalbotnen.

Kort om planforslaget

Bakgrunnen for planarbeidet er kravet frå LOV-1996-06-07-32 Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven) om at kommunen til ei kvar tid skal ha ledige gravplassar til 3% av innbyggjarane, jf. § 2 første ledd. Kommunen er no i den situasjon at det må etablerast nye område for utviding av gravplassen for å tilfredstille dette kravet. Det er eit ynskje frå kommunen si side at utvidinga skal romme om lag 600 graver. Tilrådinga føreset at det vert lagt til rette for parkeringsplass på høgde med arealet for utviding og ny veg opp til den nye gravplassen for å sikra universelt tilgjenge. Planarbeidet skal òg leggje til rette for at Bjørnestadvegen, som i dag går gjennom kyrkjetunet, vert lagt om.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs behandling i UDU, som ligg vedlagt saka.

Planprosess

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 07.05.2019, som sak 41/2019. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningsloven § 12-10.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 28.05.2019 – 09.07.2019. Det kom inn 6 merknadar til planforslaget frå private grunneigarar/naboar og 4 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Gjennomgang av merknadar med kommentar, følgjer under.

Merknadar og uttalar i samband med offentleg ettersyn				
Nr	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstiller sin kommentar	Rådmannen si vurdering
1	Statens vegvesen, datert 21.06.19	<p>1.Statens vegvesen vurderer at planframlegget med å oppretthalde dagens tilkomst til kyrkja og gravplassen frå sør gir ei uryddig løysing. Dei skriv at løysinga gjer at det vil verte uønskt biltrafikk over areal med ulike funksjoner, her under gangtrafikk, frå parkeringsplassen og fram til kyrkja fordi trafikk til gravplassen må køyre på strekninga.</p> <p>2.Statens vegvesen vurderer at planframlegget ikkje er i samsvar med intensjonane i gjeldande reguleringsplan, slik dei bad om i merknad til planoppstart. Dei ber kommunen endre vegløyvinga slik at kyrkje og gravplassen får tilkomst frå ny Bjørnestadveg i nord, og gåande frå</p>	<p>1.Det er rett at planforslaget opprettheld blanda trafikk for aktivitetar knytt til kyrkja og gravplass på veg o_SV1 mellom parkeringsareal o_SPA2 og fram parkeringsplass o_SPA1 og gravplassen slik som i dag. Nyttetraffic til bustader og gardsbruk nord og aust for kyrkja er flytta til ny Bjørnestadveg, o_SV3/SV4.</p> <p>2. Planforslaget er ikkje identisk med løysingane i gjeldande reguleringsplan frå 1992. Planforslaget tar ikkje med seg omlegging av Fv 244, men bygger opp om intensjonane om å etablere ny veg inn til Bjørnestad, utan at den skal vere tilkomst til kyrkje og gravplass. Etter</p>	<p>1.Rådmannen sluttar seg til kommentar frå forslagsstillar.</p> <p>2. Areal avsett til parkering i gjeldande reguleringsplan frå 1992 ikkje er eigna grunna grunnforholda. Parkeringsplass kjem óg i konflikt med ein sidebekk til Mjåtveitvassdraget. Ny føreslegne parkeringsplass medføre at ein ikkje treng å øydeleggja verdifullt</p>

		<p>parkeringsplassen til kyrkja får redusert konflikt med køyrande.</p> <p>3. Vidare skriv dei at kryss mellom fv. 244 og Bjørnestadvegen regulerast med svingradius på minst 6 meter, og frisikt på 6m x 54m, som nemnd i deira e-post den 18.10.2018.</p>	<p>kyrkja sitt ønske om å betre dei trafikale tilhøva rundt kyrkja, legg planforslaget opp til at ein skil framtidig trafikk til kyrkja frå gjennomgangstrafikken til Bjørnestad. Denne vegen gjer tilhøve betre for vegfarande til Bjørnestad, då dei ikkje lengre må køyre gjennom «kyrkjetunet». Det er vurdert at den vegløyninga som er vist i reguleringsplan frå 1992, her under tilkomst til den nye delen av kyrkjegarden ikkje let seg gjennomføre slik den er vist. Forslag til løysing i planframlegget vil gi monaleg mindre terrenginngrep og betre stigningsforhold.</p> <p>3. Det er lagt til grunn avkøyning og ikkje kryss i planforslaget. Planforslaget med ny avkøyning frå dagens fv. 244 vil ikkje vere til hinder for at kryss i framtidig vegsystem kan etablerast og koplast til framtidig fv. 244 slik dersom reguleringsplan frå 1992 blir gjennomført.</p>	<p>jordbruksareal som er ein viktig del av kyrkjegardens kulturmiljø.</p> <p>3.Rådmannen sluttar seg til kommentar frå forslagsstillar.</p>
2	Hordaland fylkeskommune, datert 28.06.19	<p><u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Riksantikvaren vurderer det slik at tiltak som følgje av reguleringsplanen ikkje vil medføre fare for utilbørleg skjemming av mellomalderkyrkjestaden jf. kulturminnelova § 3.</p> <p><u>Automatisk freda kulturminne</u> Fylkeskonservatoren meiner det er uheldig at planområdet ikkje blir utvida då ein i ny plan legg opp til ein vidareføring av Bjørnestadvegen slik den er regulert i planen frå 1992. Planen frå 1992 er ein eldre plan og tar ikkje tilstrekkeleg omsyn til</p>	<p><u>Automatisk freda kulturminne</u> Plangrensa er ikkje utvida i sørvest då det ikkje er aktuelt å regulere omlegging av Fv 244 og ny parkeringsplass vist i gjeldande plan frå 1992. Planforslaget bygger opp om intensjonane i gjeldande plan om å</p>	<p>Ein oppheving av resterande delar av reguleringsplan frå 1992, vil imøtekomme fylkeskonservator sine merknadar.</p>

		<p>kulturmiljøet av høg regional verdi og nasjonale interesser i området. I tillegg er ikkje kulturminnelovas krav om undersøking jf. § 9 oppfylt. Ei rullering av heile planen frå 1992 er etter deira syn nødvendig for å betre å ivareta kulturmiljøet i området.</p> <p><u>Nyare tids kulturminne</u> 1. Fylkeskommunen har avgjerande merknader til omlegging av Bjørnstadvegen, då denne vil komme i konflikt både med kyrkja og den gamle gravplassen (omsynssone H570_1) og det samla kulturmiljøet.</p> <p>2. For området omtala som kyrkjetunet, aust for kyrkja ligg tilhøva godt til rette for at ein med nokre enkle grep kan forbetre situasjonen ytterlegare, slik at ein reduserer konflikten mellom køyrande og gåande. Då vil ein òg kunne behalde dagens køyretrasé for Bjørnstadvegen.</p> <p>3. Fylkeskommunen finn at tilkomsten til drift av gravplassen frå o_SV3 ikkje er naudsynt dersom ein fjernar eller flyttar den garasjen som ligg i nordaust-enden av gravplassen.</p>	<p>etablere ny veg inn til Bjørnstad, men ikkje til kyrkja/gravplassen. Føremålet med planforslaget er å legge til rette for utviding av gravplassen på Meland med ny veg og parkeringsplass til øvre nivå, og ny tilkomst til Bjørnstad. Det er naturleg at området og kulturmiljøet knytt til Meland gamle kyrkjestad blir sett på i samband med eventuell omlegging av fv. 244 etter gjeldande eller ein revidert reguleringsplan.</p> <p><u>Nyare tids kulturminne</u> 1. Tilkomstveg o_SV3 vil ikkje gi dominerande inngrep. Veggen vil ha lavt trafikknivå. Regulert vegbredde er 3,5m, og det er lagt inn møteplassar med tilstrekkeleg møtesikt. Det er vidare i føresegnene stilt krav om at det i anna veggrunn mellom o_SV3 og o_BGU1 skal opparbeidast som ei buffersone mot gravplassen, med eigna vegetasjon, til dømes hekk.</p> <p>2. Tatt til orientering. Gjennom planprosessen har det, frå Kyrkja, Meland kommune og grunneigarar, vert eit uttrykt ønske om å skilje trafikk til kyrkja/gravplassen og nyttetraffikk til tilstøytande eigedomar.</p> <p>3. Tatt til orientering. Foreslått løysing har ikkje vert vurdert i planprosessen, og konsekvensane, m.a. for garasjen, terrengtilhøve</p>	<p>1.Rådmannen sluttar seg til kommentar frå forslagsstillar.</p> <p>2/3.Visar til forskrifta til gravferdslova F10.01.1997 nr 16, jf. § 7 tredje ledd første punktum: <i>«Det skal være god framkomm- elighet for bårprosesjon, publikum og teknisk utstyr til alle gravfelt, men vegsystemer skal ikke legges til rette for gjennomgangs- trafikk.»</i> Ved omlegging av Bjørnstadvegen vil tilkomstvegen til kyrkja, o_SV1, innfri desse krava. Vidare er eit av hovudformåla til planforslaget å regulere ei løysing som hindrar gjennomgangstrafikk, som i dag er til ulempe for aktivitetar knytt til kyrkja.</p>
--	--	--	--	---

3	Bergen Hamn, datert 11.07.19	<p><u>Konklusjon</u> Fylkeskommune vurderer å tilrå motsegn. Grunngjevinga er omsynet til kulturminne av vesentleg regional og nasjonal verdi. Plankartet slik det føreligg tek ikkje vare på omsynet til kulturminne i tilstrekkeleg grad og bør endrast i tråd med deira merknader. Dei ber no om: - Drøftingsmøte med kommunen så snart som råd. - Utsett frist til 17.09.2019</p> <p>Bergen Havn kan ikke se at planen berører kommunen sitt sjøområde og har dermed ingen merknader i saken.</p>	<p>og nærliggande graver må vurderast nærare før ein konkluderer. Ei anna løysing er å oppretthalde dagens ordning med tilkomst direkte frå fv. 244 på sørsida av kyrkjegarden.</p> <p><u>Konklusjon</u> Planforslaget vil ikkje ha negativ konsekvens for den freda gravplassen som ligg sørvest for planområdet. Gravplassmuren skal takast vare og ligg innanfor omsynssone H570_1. jf. føresegna skal gravplassen sin form, funksjon og inndeling i felt bevarast. Vidare står det i føresegna at gravplassmuren skal takast vare på, og ved naudsynt utskifting og reperasjon skal ein nytta same material som originalt eller tilsvarande. Det er også i føresegna stilt krav om at det skal i anna veggrunn mellom o_SV3 og o_BGU1 opparbeidast som ei buffersone mot gravplassen, med eigna vegetasjon, til dømes hekk. Tiltaka er vurdert ikkje å ha negativ konsekvens for Meland kyrkje med gravplass. Det er kalla inn til drøftingsmøte 16.08.2019. Meland kommune har gitt utsett høringsfrist. Tatt til orientering.</p>	<p>Når det gjeld ny tilkomst til drift frå o_SV3 er den regulert på eit område steingarden er øydelagt. I samband med bygging av o_SV3, kan resten av steingarden reparerast som eit trafikktryggingstiltak.</p>
4	Fylkesmannen i Vestland, datert 06.08.19	<p><u>Vassdrag</u> 1. Fylkesmannen meiner at ein i størst mogleg grad må hindre avrenning til bekken nord i planområdet som er</p>	<p><u>Vassdrag</u> 1. Riggområdet #1 er avgrensa m.a. for å kunne handtere gravemassar lokalt innanfor</p>	<p>1. Ein kan sikra tiltak mot avrenning mot vassdraget ved detalj-prosjekteringa</p>

		<p>ei sidegrein til Mjåtveitvassdraget. Det er ei målsetjing gjennom vassdirektivet at vassdraget skal ha god økologisk tilstand. (Det er på sikt planer om å reetablere elvemuslingar til vassdraget). Fylkesmannen vurderer at det er særleg viktig at riggområde #1 held god avstand til bekkane i planområdet: Riggområde må trekkast vekk frå bekk som ligg sørvest i riggområde #1. Det er ei fordel om det er mogleg å trekkje H560 enda litt lenger sørover.</p> <p>2. Fylkesmannen rår også Meland kommune til å gå i dialog med grunneigar for å drøfte moglegheiter for å reetablere naturleg kantvegetasjon langs desse sidebekkane til Mjåtveitelva. Det kan eksempelvis vere høve å gje SMIL-tilskot gjennom landbruket til eit slikt tiltak.</p> <p>3. I anleggsperioden er det også viktig at tiltakshavar har kontroll på avrenning og at det vert igangsett tiltak om det vert oppdaga avrenning til vassdraget.</p> <p><u>ROS- analyse</u></p> <p>1. Fylkesmannen meiner at kommunen må klargjere og rette opp ROS-analysen. Dei er usikker på kva akseptkriterier som er lagt til grunn fordi tabell 2 og 8 ikkje samsvarer. Dei gjer kommunen merksam på at det vert akseptert sært høg risiko i tabell 8. Fylkesmannen viser til gul farge på S3 og K4, med meir enn ei hending kvart</p>	<p>planområdet. Ved bruk av #1 til lokal massehandtering må dei forhold som merknaden tar opp takast i vare i eigen tiltaksplan. Omsynssone H560 vist i planforslaget følgjer same avgrensing som sona har i KPA.</p> <p>2. Tatt til orientering. Dette må følgast opp av Meland kommune som del av planar for gjennomføring av reguleringsplanen, her under bruk og ferdigstilling av L1, jf. pkt. 1 over.</p> <p>3. Jf. Naturmangfaldlova § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal velgest teknikkar, driftsmetodar og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet, der omsyn til naturmangfaldet er en viktig faktor. Kommunen vil sette krav om tiltaksplanar for ulike forhold som del av plangjennomføringa.</p> <p><u>ROS- analyse</u></p> <p>1. Tatt til følgje. ROS-analysen blir revidert og retta opp. Akseptkriteria som er lagt til grunn er mottatt frå Meland kommune. Det er eigen matrise/ klassifisering av sannsyn for naturhendingar, som har større intervall enn andre</p>	<p>av VA-rammeplan, og som eit punkt under plan for gravplassen. Ein geoteknisk vurdering vil avdekka kva avbøtande tiltak som må gjerast for å hindra avrenning til vassdraget. Rådmannen vurderer at det ikkje vil vere naudsynt at riggområde #1 må trekkast lengre vekk frå bekkene. H560 kan evt trekkjast litt sørover.</p>
--	--	---	--	---

		<p>50 år der ein kan forvente 2 døde og/eller 5 alvorleg skadde.</p> <p>2. I ROS-analysen er det vurdert at skogbrann er den einaste relevante risikoen. I vurdering av brannfare i ein ROS-analyse bør ein rådføre seg med brannsjef i kommunen. Det kjem ikkje klart fram om dette er gjort.</p>	<p>hendingar.</p> <p>2. I vurderingar av brannfare er det konsultert med Meland kyrkje ved Kyrkjeverge. Tar til følgje merknad og skal rådføre oss med brannsjef.</p>	
5	<p>Kjell Arne Bjørnstad, Bjørnstadvegen 316, datert 25.06.19</p>	<p>1. Ved bygging av ny veg vert oppkøyringa frå bnr. 14 kanskje endra. Ber om at ny avkøyring til teigen blir etablert.</p> <p>2. Skulle det vise seg at ved utvidinga ved kyrkja at det blir for mykje overskotsmasser, kan den brukast til ein flatare vegskråning langs Bjørnstadvegen.</p>	<p>1. Tatt til orientering. Avkøyring til teigen vil bli ivaretatt gjennom opparbeidingsfasen.</p> <p>2. Tatt til orientering. Overskotsmasser vil bli søkt brukt lokalt, bl.a. til forbetring av landbruksareal.</p>	
6	<p>Kjell Arne Bjørnstad, Bjørnstadvegen 316, datert 25.06.19</p>	<p>1. Ein forstår at grunnvann-overvann skal flyttast frå sør til nord til Bjørnstad for avrenning med eit 8-10 tommers rør. Dersom dette stemmer må det leggjast eit 8-10 tommers rør over gr. 17. br. 14 fram til bekk-elv, då det nye grøftesystemet på nr 14 berre er 79 m.m. som er for lite til mottak frå ein 88-10 tommer.</p> <p>2. Til orientering er bruk nr 17 gr. 18 Meland kommune – den tidlegare fråskilte parsell – frå bruk nr. 5 i 1992, er grensemerka –</p>	<p>1. Overvatnet er tenkt ført hovudsakleg mot nord. Om noko må leiast mot sør skal det gjerast berre via magasin for fordrøyning, slik at tilsig til vassdrag ikkje blir endra. Overvatn handterast innan planområdet ved hjelp av ulike tiltak som t.d. grøfter, sluk, sandfang og magasin for fordrøyning. Det er ikkje vist noko løysing inne på gnr. 17, bnr. 14. Sjå VA-rammeplan med teikningar for ytterlegare skildring av forslag til løysing. Utarbeida VA-rammeplan skal vere styrande for det vidare arbeidet med detaljprosjekteringa. I detaljprosjekteringa skal utforming og plassering av ulike kommunaltekniske anlegg fastsetjast.</p> <p>2. Tatt til orientering.</p>	

7	<p>Naboeigedomar, gnr 16 bnr 4, 2/5, 44, 12/20, gnr 17 bnr 14, 3</p>	<p>målebrevet på øvre side av veggen til Bjørnestad.</p> <p>1. Opplysar om at avrenning frå gravplassane i dag er slik at alt renn direkte ut i dei gamle store kistegrøftene som er under gravplassane og vidare rett ut i opne bekker/ elvar i området. Vedlagt kart som viser oppmerka gamle kistegrøfter.</p> <p>2. Opplysar vidare om at det nye området for gravplass har i dag det meste avrenning mot vest, og noko mot sør, noko av den nordlige området går mot nord.</p> <p>3. Ber om at all avrenning frå gravplassane vert bygd med eit forslaget rensanlegg som vil fungere for notida og framtida. Avrenninga som til tider har kome ut i bekken som renn ut i frå gnr. 16, bnr. 4 og 2 har til tider vore ekstremt. Dette renn så vidare ut i elva som renn mot Dalevatnet og Mjåtveitelva.</p> <p>4. Naboar ønsker ikkje å ha eit framtidig forurensa område pga. dårlig reinsing av vatn.</p> <p>5. Vedlagt teikna inn rett område som er direkte flaumområdet under mykje nedbør.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p> <p>2. Tatt til orientering. VA-rammeplan peikar på problem med overvatn nord for planområdet.</p> <p>3. Overvatn handterast lokalt på eigedomen ved hjelp av grøfter, sluk, sandfang og fordrøying. Overvatnet er tenkt leia hovudsakleg mot nord. Om noko må leiast mot sør skal det gjerast berre via fordrøying. Sjå VA-rammeplan med teikningar for ytterlegare skildring av forslag til løysing. Detaljprosjekteringa vil ivareta endeleg løysing.</p> <p>4. Det skal i det vidare arbeidet (detaljprosjekteringen) vurderast ulike tiltak for å unngå forureining. Alle tiltak blir prosjektert etter gjeldande regelverk for kyrkjegardar. Drensvatnet er i utgangspunktet ikkje ei forureiningskjelde for naturen.</p> <p>5. Tatt til orientering. Innanfor aktsemdsområde for flaum vist i NVE Atlas sitt kart er det planlagt for landbruk (LNFR) med føresegningsområde «anlegg- og riggområde». Det er ikkje planlagt noko bruk som kjem innunder arealdisponeringa som er skildra i dei ulike sikkerheitsklassane i TEK 17 §7-2, og dermed vil det ikkje utløyse krav til full</p>	
---	--	--	---	--

8	Kjell Magne Bjørnstad, gnr. 16, bnr. 4 og 44, datert 03.07.19	Ber om at Meland kommune og entreprenør for anleggsarbeidet tek ansvar for at det ved husa til desse to eigedomane er mykje dårleg fjell, med store slepper og råtafjell, som kan ev. kan rasa ut ved sprenging i området.	flaumsonekartlegging med talfesta risiko på flaumfaren. Sjå VA- rammeplan med teikningar for ytterlegare skildring av forslag til løysing. Tatt til orientering.	
9	Grunneigarar gnr. 16, bnr. 4 (Bjørnstad), gnr. 17, bnr. 3 (Walde og Kippersund), gnr. 16, bnr. 44 (Bjørnstad og Monstad)	<p>1. Ber om at vassleidning vert lagt om på ein slik måte at den skal levera vatn til dei som er med på privat felles anlegg. Vedlagt eksempel på kart for omlegging.</p> <p>2. Dei kan ikkje godta tilkopling av kommunalt vatn då det ikkje vert levert trykk nok opp til husa deira samt at det må vere ein fordel for kommunen at dei som har god privat vasstilførsel fortsatt kan bruke dette pga. høg bustadutbygging i kommunen. Dette gjer at dagens kommunale vassleidning får avlastning på eit allereie høgt belasta anlegg.</p> <p>3. Etter KS sine forskrifter har ikkje kommunar rett til tvangspåkopling av vassforsyning når dei har forsvarleg drikkevasskjelde med høg kvalitet og eit godt trykk med sjølvfall. Her er og ein garanti/ sikker på at dei alltid har vatn. Kommunalt vatn er ein usikkerhet, då det er straumbrot i området og det må brukast pumpe.</p>	<p>1. Eventuell omkopling av vassleidning til private bustader vil bli handtert i detaljprosjekteringa av anlegget. VA-rammeplanen legg opp til etablering av framtidig kommunal vassleidning i ny veg mot Bjørnstad og ikkje i eksisterande veg som vist i vedlagt kart til merknad.</p> <p>2. Privat vassleidning er i konflikt med utviding av gravplass og er av den grunn tilrådd knytt til kommunalt nett. Endeleg løysing må avklarast mellom Meland kommune og dei enkelte grunneigarar i vidare prosess fram mot anleggstart. Kapasitet og trykk på offentleg leidningsnett må vurderast i detaljprosjekteringa.</p> <p>3. Tatt til orientering. Dette er eit forhold som må avklarast mellom Meland kommune og dei enkelte grunneigarar.</p>	

10	Vidner og Wilsgaard, Bjørnstadvegen 233, datert 09.07.19	<p>1. Er uroa for vatn og forureining frå myr og området for utvidinga av gravplass, spesielt mot vest på oppsida av deira eigedom som vil grense mot gravplassen.</p> <p>2. Dei er i dag plaga med mykje vatn som kjem ned frå området for ny gravplass. Merknaden viser ei skisse som viser kor vatnet kjem frå i dag. Store vassmengder ved nedbør gjer at hagen er til tider ikkje mogleg å bruke. Det blir også mykje overvatn som til vaskar ut innkøyinga frå Bjørnstadvegen. Det kjem så mykje vatn at danna seg ein bekk i sørvestre hjørne av tomten.</p> <p>3. Dei viser til samtale med Ingrid Thorsen i miljøavd. hos Fylkesmannens. Thoresen bemerker viktigheten av at kommunen påser at nye og gamle kistegrøfter fungerer skikkelig. Gamle kistegrøfter har gjerne allerede begynt å gå tett. Det stilles bl.a. også klare krav til mulighet til inspeksjon og spyling/rengjøring av drenering.</p> <p>4. Ber Meland kommune påser at det blir utført grundige konsekvensutredninger og sikrer god rensing og drenering av området.</p>	<p>1. Det skal i det vidare arbeidet (detaljprosjektering) vurderast ulike tiltak for å oppnå ei viss reinsing av drensvatn frå graver. Filtergrøfta eller anna som vert etablert skal ha ein reinsande effekt på drensvatnet før vatnet vert spreidd til terreng eller vassdrag.</p> <p>2. Tatt til orientering. VA-rammeplan peikar på problem med overvatn frå planområdet. Overvatnet er tenkt ført hovudsakleg mot nord. Om noko må leiast mot sør skal det gjerast via magasin for fordrøying, slik at tilsig til vassdrag ikkje blir endra.</p> <p>3. Tatt til orientering. Tilsig til terreng/vassdrag skal ikkje endrast grunna tiltak i planområdet. Vil bli tatt i vare gjennom etterfølgande detaljprosjektering.</p> <p>4. Tatt til orientering. Konsekvensutredning knytt til reguleringsplanen peikar m.a. på handtering av overvatn. Dette er og omtalt i VA-rammeplanen, og vil bli følgd opp i vidare detaljplanlegging av kommunalteknisk infrastruktur.</p>	
----	--	--	---	--

Vurdering

Hovudformål

Framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan, og rådmannen sluttar seg til hovudgrepet i planforslaget.

Kyrkjegard

Reguleringsplanen legg opp til ei utviding av Meland kyrkjegard som vil dekke kommunen sitt behov for gravplasser i lang tid. Ettersom utvidinga rommar både kistegraver, urnegraver og namna minnelund vil planen gjere fleire typar gravlegging tilgjengeleg enn det finst i dag.

Ved å byggje ny tilkomstveg til øvre del av gravplassen med tilhøyrande parkeringsplass vil både dagens og framtidig gravplass bli meir tilgjengeleg for besøkande og gravfølgjer. Det er ein stor styrke at den nye vegtilkomsten også løyser utfordringar med tilgjenge som eksisterande gravplass har i dag.

Veg og trafikksikring

Planframlegget regulerer også inn ei omlegging av Bjørnstadvegen. Omlegginga er viktig for å sikre tilkomsten til bebuarar på Bjørnstad. I situasjonar med mykje trafikk grunna større samankomster i kyrkja har det vert utfordringar med framkomelegheit for bebuarane. Omlegginga var også ein del av den opphavlege reguleringsplanen, men har ikkje blitt bygd. Rådmannen vurderer at omlegginga vil gje betra trafikktryggleik i område ettersom det vil gje ein enklare trafikkavvikling og ein unngår konflikt mellom besøkande og fastbuande. Sjølv om gravplassen vert utvida, legg ikkje planen opp til ei trafikkauke på fv. 244.

Særskild om veg – o SV3 – varsel om motsegn

I dialogmøte 16.08.2019 der Statens vegvesen og Hordaland Fylkeskommune møtte kommunen, vart det ikkje semje mellom Hordaland fylkeskommune og Meland kommune om omlegginga av Bjørnstadvegen (o SV3) nord for eksisterande gravfelt. Fylkeskonservatoren vurderer at den planlagde omlegginga av Bjørnstadvegen vil medføre ei oppstyking av samanhengen i kulturlandskapet, og medføre tap av kulturminneverdi. Fylkeskonservatoren meiner det bør vere mogleg å finne ei løysning for dagens gjennomkøring, som betrar tilhøva mellom vegtrafikk og fotgjengarar forbi Meland kyrkje, slik at ein ikkje treng å leggje om vegen og råke ved kulturverdiane på kyrkjestaden.

Meland kommune orienterte om dagens tilhøve og synte til at det er naudsynt å leggje om Bjørnstadvegen til nord for dagens kyrkje. Ved store seremoniar, som t.d. gravferd eller 17. mai-feiring, kan ikkje bilistar passere gjennom kyrkjetunet på grunn av dei store menneskemengdene. Dagens Bjørnstadveg vert i praksis stengt ved større arrangement i kyrkja. Ved gravferder er området der Bjørnstadvegen går brukt av gravfølgjet – både ved følgje opp til gravplassen og ved følgje rundt bære-bilen. Å rydde opp i dette var óg noko av intensjonen i den gamle planen. Med omsyn til konsekvensane for estetikken ved omlegging av vegen nord for kyrkjegardsmuren, foreslår kommunen at ein kan leggje inn føresegn med krav om estetikk og tilpassing til kulturmiljøet for vegen.

Planseksjonen v/ HFK vurderte at fylkeskommunen, på bakgrunn av kva som har kome fram i dialogmøte, framleis vil kome med motsegn. Dette sjølv om vegtraséen er del av vedteken reguleringsplan, og vidareført i gjeldande kommuneplan. Dette med heimel i PBL § 11-8 tredje ledd bokstav f, som seier at ved bruk av omsynssone «H190 – Reguleringsplan skal framleis gjelde», skal kommunen vurdere planen opp mot nasjonale og regionale interessar. Då Meland kyrkje er listeført, er den å sjå som av nasjonal interesse og freda. Ein synte også til Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin reguleringsplanrettleiar, som syner til at ved endring av eldre planar bør ein endre på heile planen og ikkje berre deler av den.

Statens vegvesen vurderte omlegginga av Bjørnstadvegen som eit tiltak som ville kunne betre trafikktryggleiken rundt kyrkja og omsynet til mjuke trafikantar. Når det gjeld dei øvrige merknadene

frå Statens vegvesen, vil eventuell oppheving av attverande del av den førre reguleringsplanen løyse situasjonen. Då vil avkjørsle- og tilkomstsituasjonen formelt vere knytt til gjeldande overordna vegstruktur.

Landbruk

Areal nord for kyrkja som er sett av til omlegging av Bjørnestadvegen er i dag fulldyrka jord, men i gjeldande reguleringsplan er arealet sett av til vegføremål. Planframlegget legg ikkje opp til ytterligere omdisponering av landbruksjord utover det som allereie er opna for i gjeldande plan. Areal avsett til utviding av gravfelt i planforslaget er i hovudsak produktiv skog.

Kulturminne og kulturmiljø

Planframlegget regulerer eit kulturmiljø beståande av fleire kulturminne. Dei registrerte kulturminnelokalitetane, med kyrkjestad frå mellomalderen, dagens kyrkje og eldre gardstun, inngår i eit verdifullt kulturhistorisk jordbrukslandskap. Kyrkja er saman med det eldste gravfeltet omfatta av omsynssone – bevaring kulturmiljø. Den same omsynssona omfattar Kyrkjestova (Gml. Kommunehuset).

VA-rammeplan

VA løysingar er omtalt i VA-rammeplan av 12.4.2019 og skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering.

Miljø

Det er ikkje registrert viktige naturtypar eller raudlista artar innanfor planområdet.

Økonomi

Det er sett av midlar til Utviding av Meland kyrkjegard som eit eige prosjekt i økonomiplan investeringar.

Folkehelse

Tilkomst til gravplassen vert no universelt utforma, og planen vert tilrettelagt for ei meir trafikksikker løysing både for tilkomst til kyrkja, og for besøkande til gravplassen.

Erverv

Kommunen har allereie erverva areal til omlegging av Bjørnestadsvegen, men det vert behov for noko meir erverv, grunna at vegen er regulert litt annleis no enn i eksisterande plan ved påkopling til fv. 244 og privat veg Bjørnestadvegen. Ny vegtilkomst til øvre platå av gravplassen vil også krevje noko grunnerverv.

Oppsummering

Føresegnene er oppdatert i tråd med merknadene. VA-rammeplanen skal handtere avrenning, avløp og vassforsyning, og vil imøtekomme dei private merknadene. ROS-analysen er oppdatert. For å ta hand om dei resterande krav frå Hordaland fylkeskommune når det gjeld den gamle, automatisk freda mellomaldrekyrkjegarden, bør prosessen med oppheving av resterande delar av gjeldande reguleringsplan for Meland kyrkjegard startast så snart som råd er. Då vil merknadene frå Statens vegvesen også vere imøtekomne.

Varsel om motsegn frå Hordaland fylkeskommune:

For rådmannen sin del er det eit mål å ferdigbehandle reguleringsplanen for Meland kyrkjegard før kommunesamanslåinga. Kommunestyret har sitt siste ordinære møte 25. september. Motsegna mot omlegging av Bjørnestadvegen var ikkje venta, då omlegginga har vore planlagt i lengre tid og innspel om at dette var problematisk ikkje kom i oppstartsfasen. Det er derfor ikkje teke høgde for ein ekstra prosess omkring dette.

Eventuell motsegn frå Hordaland fylkeskommune når det gjeld omlegging av Bjørnstadvegen, blir fremja av administrasjonen i Hordaland Fylkeskommune til utval for kultur, idrett og regional utvikling i møte 11. september, som avgjer om det skal fremjast motsegn eller ikkje. Sluttbehandlinga av reguleringsplanen kan derfor ikkje gjerast før eventuell motsegn er avklart.

Dersom motsegn blir fremja, må kommunestyret ta stilling til handteringa av den. Det kan kommunestyret gjere i møte 25. september, og evt vurdere om det er grunnlag for meklingsmøte med endeleg behandling i Alver kommunestyre. Dersom motsegn ikkje blir fremja, kan Meland kommunestyret sluttbehandle reguleringsplanen 25. september.

Spørsmålet er om Utval for drift og utvikling si behandling av planframlegget også må utstjast. Rådmannen har same innstilling til planframlegget uavhengig av evt motsegn. Rådmannen meiner at Bjørnstadvegen slik den ligg i dag, er ei barriere mellom kyrkja, samlingsplassen utanfor kyrkjebygget og sjølv gravplassen. Det er mogeleg å legge Bjørnstadvegen inntil steingarden nord for kyrkja, reparere steingarden som er noko øydelagt i dag og handtere veg og vegetasjon på ein slik måte at opplevinga av kyrkjeområdet og kyrkjestaden i ein heilskap ikkje blir øydelagt. Kommunen har tillit til fylkeskonservatoren sin faglege ståstad og ansvaret for kulturminneinteressene, men rådmannen meiner at i dette tilfellet må omsynet til bruken av kyrkja veie tyngst. Seremoniane knytt til bryllaup, dåp og gravferder bør ha ytre rammer som ikkje kjennes utrygge og splittande. Det er ingen andre kyrkjer i Meland.

Saksframlegget vil derfor vere det same. Prosessen ved evt motsegn blir avklart med kommunestyret. Utval for drift og utvikling står likevel fritt til å vurdere utsetting av saka i påvente av endeleg tilbakemelding frå fylkeskommunen.

Framlegg til vedtak:

Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Meland kyrkjegard, planid. 1256 2018 0002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 18.03.2019 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 12.04.2019. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Arbeid med oppheving av attverande del av reguleringsplanen for Meland kyrkje og gravlunder med omegn i Meland kommune, vedteke 05.02.1992, blir starta i medhald av plan- og bygningslova kapittel 12, jf § 12-14.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lennart Falkenberg-Arell	FA-L12	16/928

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
80/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Offentleg områdeplan for Rylandshøgda - Ny høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg:

Føresegner_19.07.19

Plankart_illustrerande_26.08.2019

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

I samband med høyring og offentlig ettersyn av områdeplanen for Rylandshøgda, planid 1256 2016 0004 varsla Statens vegvesen (SVV), motsegn til planen. Motsegna er knytt til fleire tema, og rådmannen finn at områdeplanen må endrast for å imøtekomme krava frå SVV. Då endringane er av større karakter skal planen leggjast ut på ny høyring og offentlig ettersyn, og rådmannen ber Utval for drift og utvikling (UDU) vurdere desse endringane.

Planmaterialet vil bli retta i tråd med UDU sitt vedtak. Framlegg til endringar er vist i tabell nedanfor. Tabellen syner at Rådmannen følgjer Statens vegvesen på motsegnspunkta, og er vidare meint til å gje UDU grunnlag for å kunne ta stilling til vedtak om nytt offentlig ettersyn, etter Pbl § 12-10.

I samband med endringane er det avsett dialogmøte mellom Meland kommune, Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen, for å diskutere endelege løysingar/endringar. Møte er satt til 30.08.2019.

Planprosess:

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i UDU 07.05.2019, som sak 42/2019. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-10. Perioden for offentlig ettersyn var i tidsrommet 28.05.2019 – 09.07.2019, perioden blei utvida noko i forbindelse med ferie. Det kom inn 8 merknader frå private grunneigarar/naboar/andre partar, og 6 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Gjennomgang av merknadar med kommentar, følgjer under.

Hovudpunkt i uttale	Rådmannen si vurdering
Statens vegvesen, datert 23.07.2019. 1. Utbygging vest for fv.248. «Etter vår vurdering er det ikkje naturleg å nytte føremål gatetun i ein bustadveg, der ein legg til grunn at alle bustadene skal ha køyrbar tilkomst gjennom vegen, spesielt ikkje i eit område der ein må leggje til grunn at mange aktiviteter er bilbaserte...». «Vi vil rå til at	1. Tatt til orientering.

ein endrar vegstandard til bustadveg, jf. Kapittel B.6 i handbok N100, og at ein sett av areal til fortau langs bustadvegane i vestre del av planområdet.»

2.»Når det gjeld utbyggingsområda BKS5 og BFS4, så er dei plassert slik at all trafikk til/frå områda må køyre på bustadvegen o_SGT2, som er skuleveg og gang/sysseltilbod mellom Vikebø og Leirdalen. Statens Vegvesen er kritisk til at ein påfører denne vegen auka trafikk, utan at dei mjuke trafikantane er sikra. Vi krevjer difor at desse områda blir teke ut av plankartet. **Vi har motsegn til dette punktet, som fagmynde for vegtransport. Motsegna kan løysast ved at områda BKS5 og BFS4 vert teke ut av planen.**

3. Utbygging aust for fv.248. Statens Vegvesen meiner planens føresegn § 7.2 c ikkje i tilstrekkeleg grad sikrar dei mjuke trafikantane i området, jf. Krav om trygg skuleveg i kommuneplanens arealdel. Vi krevjer at føresegna vert endra slik at fv.248, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg gjennom planområdet, skal vere ferdig bygd før byggjeløype for samtlege utbyggingsområder aust for fv. 248 i planområdet. **Etter vår vurdering er det avgjerande at det vert sett rekkefølgjekrav om at gang- og sykkelvegen må vere ferdig opparbeid før byggjestart, for å sikre dei mjuke trafikantane som ferdast langs vegen i dag. Vi har motsegn til dette punktet, som fagmynde for vegtransport.**

4. Konflikt med reguleringsplan for Fv. 564 Fløksand – Vikebø. I framlegg til plankart for Rylandshøgda vert fv. 564 regulert slik den ligg i dag, med varierende vegbredde, og utan å sette krav til horisontal- eller vertikalgeometri. Statens vegvesen meiner det er uheldig at ein i planen stadfester ein eksisterande situasjon som treng utbetring og der det pågår aktivt planarbeid. Ved ei slik stadfesting vert dagens vegutforming formalisert, inntil ny reguleringsplan føreligg. Vi viser til vår uttale til oppstart av planarbeidet: «Statens vegvesen ber om at vi saman kan finne ein riktig avgrensing av dei to prosjekta, og halde kvarandre gjensidig orientert om status.» (...) «Kryss med fv. 248 bør inngå i plan for fv. 564.» Etter vår vurdering må områdereguleringsplanen avgrensast fysisk slik at den ikkje regulerer fv. 564 og areala innanfor byggjegrensa til denne, samt kryss med fv. 248 og byggjegrensa innanfor kryssområdet, jf. veglova § 29, femte avsnitt. Statens vegvesen meiner det er uheldig at kommunen ikkje har teke kontakt for å avklare fysisk avgrensing av reguleringsplanen før planen vart sendt på offentleg ettersyn. Statens vegvesen meiner vidare at planframlegget legg til grunn ei arealutvikling som ikkje er reell, og gjev signal om at areal nær fv. 564 kan verte framtidig

2. Tatt til følgje. BKS5 vert teke ut av plan, heile bustadfeltet ligg innanfor byggjegrensa til fv. 564. To av tomtane i BFS4 vert òg teke ut av plan. Ny tilkomstveg til LNFR1 og resterande delar av BFS4 vert foreslått regulert inn i planen via o_SPA. Resterande delar av BFS4 vert foreslått regulert om til BKS11 med krav om detaljregulering.

3. Tatt til følgje. Endra reguleringsføresegn tar hand om kravet frå Statens Vegvesen.

4. Tatt til følgje. Ubygd areal innanfor 50 meters byggjegrensa mot fv. 564 vert foreslått regulert til LNF område. Fv. 564 med tilhøyrande areal innanfor byggjegrensa vert lagt under ei bandleggingsone avsett til framtidig vegformål, med tilknytt føresegn.

byggjegrund. Dette kan auke verdien på arealet og gi auka kostnader for vegprosjektet. Ein veit allereie no at det vil verte trong for meir areal langs fylkesvegen enn planframlegget viser. Inntil reguleringsplan for fv. 564 er vedteke, kan ein ikkje legge til grunn arealutvikling som kan kome i konflikt med framtidig vegtrase. Vi viser til at byggjegransa langs veggen er 50 meter etter veglova, og ved uttale til oppstart bad vi om at byggjegransa langs fv. 564 vart sett til 30 meter. Dette må reknast frå ny senterlinje, som ikkje er endeleg avklart enno.

Statens vegvesen er difor av den oppfatning at fv. 564, inkl. ei byggjegrans på 50 meter frå vegmidte, bør takast ut av plankartet for Rylandshøgda. I kryssområdet mellom fv. 564 og fv. 248 må byggjegrans i samsvar med veglovas krav i kryssområdet takast ut, det vil sei 60x60 meter. På den måten sikrar ein areal til framtidig veganlegg og naudsynt areal til anleggsbelte for bygging av veggen.

Statens vegvesen meiner framlegg til områdereguleringsplan er i konflikt med framtidig vegutbetring for fv. 564 Fløksand – Vikebø, og ber difor Hordaland fylkeskommune varsle motsegn mot planen.

5. Rekkjefølgjekrav om tiltak ved Leiro. Vi viser til føresegn 7.2 b) i planframlegget, der ein set rekkjefølgjekrav til omlegging og utbetring av fv. 564 ved Leiro/Fløksand før tiltak i områda BKS7 a-c. Kravet er knytt til «gjennomført eller sikra gjennomført gjennom utbyggingsavtale». Statens vegvesen viser til at det er svært dårlege grunntilhøve ved fv. 564 Leiro/Fløksand lenger aust i Meland. Det er difor viktig å avgrense utbygging på denne delen av Holsnøy inntil veggen er lagt i ny trase. I byggjetida er det mykje tungtrafikk til utbyggingsområder, og vi vurderer det difor ikkje som tilstrekkeleg at vegtiltaka ved Leiro er sikra gjennomført. Vi krev føresegna endra slik at tiltaka skal være ferdigstilt og dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro skal vere avlasta før byggjeløyve.

I tillegg ber vi om at kravet vert utvida til å gjelde alle dei nye bustadområda i austre del av områdeplanen.

Statens vegvesen meiner rekkjefølgjekrava i områdereguleringsplan ikkje i tilstrekkeleg grad ivaretek omsynet til trygt og stabilt vegsamband. Vi ber difor Hordaland fylkeskommune varsle motsegn mot rekkjefølgjekrava i planen.

6. Byggjegranser langs fv. 248 I vår uttale til oppstart bad vi om at byggjegrans mot fv. 248 vart sett til 15 meter. Samstundes bad vi om at plangrensa langs fv. 248 levegen vart utvida i

5. Tatt til følgje. Endra reguleringsføresegn tar hand om kravet frå Statens Vegvesen.

6. Tatt til følgje. Byggjegrans langs heile fv. 248 vert satt til 15 meter frå senterline.

<p>retning vest. Dette er ikkje teke til følgje i planframlegget. Vi ber konkret om at byggjegrensene for områdene BKS5, BFS6b og BFS1a vert endra i samsvar med vårt krav. For område BFS1a gjeld dette også den strekninga der fylkesvegen ligg utanfor planområde.</p> <p>7. Andre merknader til planframlegget Statens vegvesen meiner at planframlegget generelt er for lite detaljert, spesielt når det gjeld vegnettet. I områderegeringsplaner skal offentlege veger vere regulert med same detaljeringsgrad som i detaljreguleringsplaner. Plankartet har fleire manglar som gjer det vanskelig å vurdere vegutforminga, til dømes påskrift av regulerte breidder, geometri- og siktkrav. Vegtekniske teikningar er ikkje lagt ved oversendinga.</p> <p>8. I kryss mellom Eikelandsvegen og levegen, begge fv. 248, er det ordinær vikeplikt frå høgre. Siktsonene som er vist i plankartet samsvarar ikkje med dette. Dette må rettast opp.</p> <p>9. Det må settast av areal til annan veggrunn – grøntareal langs fv. 248 i heile planområdet. Dette skal sikre areal til naudsynte vegtekniske installasjonar, grøft, skjering m.m. I planframlegget manglar dette langs delar av vegen/fortauet. Breidde på arealet vil kunne variere med terrengtilhøva. Tverrprofil vil gje grunnlag for å vurdere om annan veggrunn er tilstrekkeleg.</p> <p>10. Fleire av omsynssonene som er omtalt i føresegnene er ikkje vist i plankartet, og kan ikkje vurderast.</p>	<p>7. Tatt til orientering.</p> <p>8. Tatt til følgje. Siktsonene vert retta i tråd med SVV sin merknad.</p> <p>9. Tatt til følgje. Annan veggrunn – grøntareal tilknytt fv. 248 vert regulert inn i plankartet.</p> <p>10. Tatt til følgje. Omsynsoner for friskt og støy vert regulert inn i plankartet, slik at føresegn og plankart samsvarar.</p>
<p>Fylkesmannen i Vestland, kjem med endelig uttale etter dialogmøte 30.08.2019. Dialogpunkt sendt 22.08.2019</p>	<p>Tatt til orientering. Dialogpunkt vert kommentert under avsnittet: Særleg om endringar i plan, for å ta hand om motsegn etter offentlig ettersyn.</p>
<p>Hordaland Fylkeskommune, datert 16.07.2019 og 26.07.2019.</p> <p>1. Nyare tids kulturminne. Under punkt 6.3 b) i reguleringsføresegnene bør retningslinene for omsynssona H570_1 vere noko meir utdjupande, og bør inkludere kva for verdiar som skal takast vare på, og korleis.</p> <p>2. Under punkt 5.16 for LNF-området med spreidd næring, LNFR1, er det lagt fram gode reguleringsføresegner som langt på veg sikrar at kulturminneinteressene her blir teken vare på. Det bør likevel vurdertast å legge inn ei omsynssone H570 også her, då småbruket Elvarhøi i planomtalen blir vurdert som eit lokalt viktig kulturminne, der ein ønskjer å ta vare på eksisterande bygningar med kulturlandskap. Begge desse områda er det dessutan naturleg at ein tek inn i kommunen sin kommunedelplan for kulturminne.</p> <p>3. Konflikt med reguleringsplan for fv. 564</p>	<p>1. Tatt til følgje. Moglegheit for skjøtsel og reoperasjon av Møllevegen for tilbakeføring til opprinneleg stand kjem no frem av føresegna.</p> <p>2. Tatt til følgje. Omsynssone H570 over småbruket Elvarhøi er lagt inn i plankartet.</p>

Fløksand – Vikebø, samt endring av rekkjefølgekrav om tiltak ved Leiro. Hordaland fylkeskommune har vesentlege merknader til planforslaget. Som vegeigar støttar Hordaland fylkeskommune Statens vegvesen sine vurderingar, og vi vurderer å tilrå motsegn. Dette på grunnlag av planens konflikt med framtidig vegutbetring for fv. 564 Rosslandsvegen og behov for trygt og stabilt vegsamband ved Fløksand/Leiro.

Vi ber om eit snarleg dialogmøte der tema vil vere å justere plankartet for Rylandshøgda for å sikre areal til framtidig veganlegg og naudsynt areal til anleggsbelte for bygging av ny fv 564. Vidare må føresegna verte endra slik at omlegging og utbetring av fv 564 skal være ferdigstilt og avlaste dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro før byggjeløype, inkludert dei nye bustadområda i austre del av områdeplanen.

NGIR, datert 07.06.2019.

«I Meland (og NGIR området forøvrig) kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar - til hentestadar - har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.»

NVE, datert 24.06.2019.

«NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med store utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen», der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.»

3. Tatt til følgje. Sjå kommentar frå Statens vegvesen sin uttale.

Tatt til følgje. Det er regulert inn snu areal ved renovasjonsanlegg. Reguleringsføresegn § 5.1.5 sikrar utforming av hentestadane i tråd med NGIR sine merknadar.

Tatt til orientering.

<p>Bergen Hamn, datert 15.07.2019. «Vi kan ikke se at planen berører kommunens sjøområde, og har dermed ingen merknader i saken. Dette med bakgrunn i at Rylandsvatnet ikke er farbart fra sjøen. Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BF IKS, jf. hfl. § 27, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.»</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
<p>FAU Rosslund Skule, datert 27.06.2019.</p>	<p>Merknaden må sendast til SVV sin reguleringsplan for Fløksand- Vikebø.</p>
<p>Eldrerådet i Meland</p> <p>Svanhild Notøy, Vikebø, datert 14.06.2019</p> <p>Berit Io & Konrad Emil Io, Rosslandsvegen 1442 og Ryland 95, datert 24.06.2019. «Eigedom 43/44 er med i planen som fremtidig boligtomt, men har ikkje fått påvist tilkomstmulighet. Dette vil mest praktisk være via vei til 43/50...»</p> <p>Bjørn Atle Kårbø, Eikelandsvegen 22, datert 12.07.2019. «Byggjegrensa i vest på 43/60, er trukke altfor langt inn. Dette, saman med arealet som må avståast til Fv.248 og arealet i aust som går til grøntareal, gjer at arealet av eigedomen min blir redusert med nesten eit mål. Og det gjer det umulig å få eit bustadhus til inn på ein eigedom på 2,6 mål.»</p>	<p>Merknaden må sendast til SVV sin reguleringsplan for Fløksand- Vikebø. Merknaden må sendast til SVV sin reguleringsplan for Fløksand- Vikebø.</p> <p>Tatt til følgje. Tilkomstveg til 43/44 er foreslått regulert inn i plankartet via eigedom 43/50.</p> <p>Tatt til følgje. Byggegrense langs 43/60 vert redusert frå 19 meter til 15 meter frå fv. 248 sin senterline.</p>
<p>Eivind Isdal, Rylandshøgda 9, datert 12.07.2019. Har innvendig på at eigedom 43/134 er omregulert frå tiltenkt boligtomt til grøntareal og veg. Gjeldande eigedom fremstår i dag som delvis opparbeidet med VVA frem til tomtegrense. Ønsker at inntegnet vei SGT6 blir flyttet til eiendom F5b som har samme eier som eiendom BFS4 som veien fører frem til. Foreslår vidare at SGT2 blir forlenget noen meter nedenfor dagens bom som vist på bilde 1 (vedlagt) med tilknytning til SGT6. Om planen blir godkjent som fremvist, ser vi det som rimelig at utbygger av BFS4 kjøper ut GBNR 43/134 i sin helhet og at det blir kompensert for eventuell verdiforringelse av bebygget tomt GBNR 43/133.</p>	<p>Tatt til følgje. Eigedom 43/134 ligg no foreslått regulert som bustadtomt. Rådmannen påpeika at eigedom 43/134 ligg innanfor byggegrensa på 50 meter frå fv. 564. Etter innspel frå SVV vil eigedomen liggje under omsynsone for areal avsett for framtidig vegformål. Det medfører óg at det må søkast om dispensasjon til rette vegmynde i forkant av byggesøknad. Eigedom 43/134 ligg óg innanfor 50 meters byggegrens mot Rylandsvassdraget som medfører at det vert tilknytt krav om utarbeiding av Ytre miljøplan for å sikre avbøtande tiltak mot avrenning til vassdraget. SGT6 vert foreslått flytta til ny køyretrasè via o_SPA, f_BLK1a og LNFR1.</p>
<p>Øystein Blom, Eikelandsvegen 28, datert 23.07.2019. 1.Ny utbygging av bustadfelt aust for Fv.248 bør ha eigen tilkomst via Fv. 564, og ikkje kobles til den allerde tungt belasta Fv.248 som vil medføra</p>	<p>1.Ikkje tatt til følgje. Ny bilfri gang- og sykkelveg tilknytt fv. 248 gjer aukt trafikktryggleik. For å gje aukt trafikktryggleik langs fv. 564 ynskjer ein å redusera antal avkøyrslar til hovudveggar ved å</p>

ytterligere redusert trafikktryggleik. Ikkje minst at krysset mellom Fv. 248 og Fv. 564 er per dags dato allereie uoversikteleg for bilistane.

2. Stengjing av kryss mot Fv.564 bør ikkje gjennomførast grunna dette krysset er meir oversikteleg enn Fv.248/Fv.564 krysset.

3. Oppgradering av «gamleveggen» som avlastningsveg for nye bustadfelt aust for Fv.248 bør vurderast.

4. Omlegging av Fv.248 i stor grad havnar på min eigedom, og ny tilkomstveg til bustadfelt vil redusera verdia og bruksmogeligheit for min eigedom.

Rylandshøgda Velforening, datert 12.07.2019.

1. Gjennomgangsveg frå BFS2 til BFS3 må etablerast grunna trafikktryggleiken i høve til renovasjonskjøretøy.

2. Reguleringsplanen må regulera inn trafikksikringstiltak i form av fartshumper på vegane.

3. Utbetring av vegnettet vest for fv. 248, inkludert belysning ved gangveg til SV1 og SV2, må vere opparbeid allerde i første byggetrinn.

4. Renovasjonsanlegg må byggast slek at dyr ikkje får tilgang til avfallsbeholdarna.

samla flest moglege tilkomstvegar frå bustader via ein samleveg.

2. Ikkje tatt til følgje. Det vart vurdert at nytt kryss mellom fv. 248/564 vert oversikteleg nok til at ein kan stengje f_SGS10 krysset.

3. Ikkje tatt til følgje. «gamleveggen» er ikkje en del av planområdet for områdeplanen til Rylandshøgda.

4. Ikkje tatt til følgje. Det er vurdert at ny tilkomstveg til bustadfelt vil bidra samla sett til auka trafikktryggleiken langs fv. 248.

1. Ikkje tatt til følgje. Planen legg ikkje opp gjennomgangsveg mellom BFS2 og BFS3. I planen er det regulert inn oversiktlege snuplassar for renovasjonskjøretøy.

2. Ikkje tatt til følgje. Tilkomstvegane til bustadfelt er regulert til gatetun formål med fartsgrense 10 km/t som ivaretek trafikktryggleiken.

3. Delvis tatt til følgje. Planen legg ikkje opp til utbetring av vegnettet vest for fv. 248 då vegbredda innfrir krav i høve til Statens vegvesen sin handbok N100. Krav om belysning kjem frem av føresegn om utenomhusplan tilknytt nye bustadfelt.

4. Delvis tatt til følgje. Føresegna opnar for at ein kan etablere bosshus ved renovasjonsanlegg.

Endringar i planforslaget etter offentleg ettersyn:

Særleg om endringar i plan, for å ta hand om motsegn etter offentleg ettersyn:

Hordaland fylkeskommune

1. Konflikt med framtidig vegutbedring for fv. 564 Rosslandsvegen.

Endra tiltak i plan tar hand om krav frå Hordaland fylkeskommune. Ubygd areal innanfor 50 meters byggegrense mot dagens senterline til fv.564 vert i hovudsak regulert til arealføremål – LNF, ein båndleggingsone med arealføremål – areal sett av til framtidig veg vert lagt inn i plankartet. Føresegna vert oppdatert. BKS5 kan ikkje lengre nyttast som bustadformål. Delar av BKS7a og BKS7b utgår som bustadformål.

2. Rekkjefølgekrav om tiltak ved Leiro.

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Hordaland fylkeskommune. «For delfelta BFS6a-g, BKS7a-d og BFS8 kan det ikkje gjevast løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før omlegging og utbetring av Fv. 564 ved Leiro/Fløksand er ferdigstilt, og dagens vegtrase ved Fløksand/Leiro vert avlasta for biltrafikk.»

Fylkesmannen i Vestland

1.Områda BKS5 og BFS4 vert teke ut av planen grunna mangel på trygg skuleveg.

Endra tiltak i plan tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland. Delar av tidligare BFS4 med tilhøyrande tilkomstveg som ligg innanfor 50 meters byggegrense mot fv. 564. Resterande delar av tidligare BFS4 og o_F5a vert omregulert til eit nytt bustadområde kalt BKS11 med krav om detaljregulering. Ny tilkomstveg til LNFR1 og BKS11 kan etablerast via o_SPA mot at parkeringsplass vart utvida inn på f_BLK1a. BKS5 vert teke ut planen.

2.Krev at det vert knytt rekkefølgjekrav om at fv. 248, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg skal vere ferdigstilt før utbygging aust for fv. 248.

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

«For delfelta BFS6a-g, BKS7a-d og BFS8 kan det ikkje gjevast løyve i eit trinn for tiltak på ubebygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet, inkludert tilhøyrande gang- og sykkelveg er opparbeidd/ferdigstilt.»

3.Det er ikkje lagt inn ei omsynsone H190 i plankartet. Verneplan for vassdraget vert nemnd fleire gonger i planskildringa, men det står ikkje noko om vurderingar kring kva dette vil si for planarbeidet og om planens verknad på vassdraget.

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

For alle nye bustadområde er det krav om plan om massehandtering.

«Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak. Planen skal liggje ved søknad om rammeløyve til tiltak i område.»

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.»

For alle BKS område er det óg krav om Ytre miljøplan.

«Ved søknad om rammeløyve skal det liggje føre ein Ytre miljøplan (YM-plan). Ym-planen skal ha særleg fokus på forureining, og plan for avbøtande tiltak mot avrenning til Rylandsvassdraget.»

Planskildringa vert oppdatert.

4.Det er uklart kva planen opnar for i området mellom fv. 564 og Rylandsvassdraget.

Endra reguleringsføresegn tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

«Friområde o_F10 skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget. Skjøtsel som fremjar friluftsliv og allmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøledning for vatn, avløp, strøm- og telenett mv.).»

5.Støy. ROS-analysen fastslår at fleire bustadområde ligg innanfor støysone. Ikkje følgt opp i plankart og føresegn.

Endra reguleringsføresegn og endringar i plankart tar hand om krav frå Fylkesmannen i Vestland.

Plankart: Støysone er lagt inn i plankart.

Føresegn: «Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016»,

eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast. Støysonene kjem frem av plankartet. Det skal utarbeidast nye støyanalyser for BKS7a-b, BFS6a og BFS6g på grunnlag av prosjektert plassering av bygg. Planen skal liggje ved søknad om rammeløyve til tiltak i område. Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA. Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA. Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA. I område med støysoner – Gul H220 skal det vurderast etablering av støyskjerm mot nye bustader. I område med støysoner – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader.»

Øvrige endringar i plan etter offentleg ettersyn:

Omsynsoner

Faresone – Høgspenningsanlegg er lagt inn i plankart som i hovudsak rårar friområda o_F10 og f_F11. Sona rårar i mindre grad BKS7d og BFS9b. Eksisterande føresegn for faresona i felt f_F1 er gjeldande for den nye faresona.

Køyre- og adkomstvegar

Køyreveg gjennom BKS7c er fjerna frå plankartet og erstatta med illustrerande avkøyringspilar. BKS7d er trekt inn mot BKS7c for å sikra samanhengande arealformål. Vegtilkomst til BFS8 og BKS7d er sikra i føresegna.

Eigedomane 43/53, 43/66 og 43/104 ligg ikkje lengre under områda tilknytt krav om detaljregulering, slik at tiltak etter dagens bruk framleis er mogeleg.

Eigedom BFS2c er tatt ut av planforslaget grunna dårlig utforming og størrelse, og blitt erstatta med nytt renovasjonsanlegg f_BRE4 og utviding av leikeplassen f_BLK2. Nye bustader ligg no ca. 50 meter frå næraste renovasjonsanlegg istedt for dagens avstand på ca. 300 meter. Opparbeiding er sikra i føresegna.

Tilkomst til BFS2b er teikna inn i plankartet.

BFS6a er utvida i øst for å følgje eksisterande eigedomsgrensar. Endringa gjer det mogeleg for at eigedomane kan utnyttast betre. Byggjegrensa til felta BFS6a og BKS7a sikrar at merka tursti på plankartet er mogeleg å opparbeida.

BFS6a-b har fått regulert inn i plankart nye tilkomstvegar som sikrar tilkomst til kvar eigedom innanfor felta.

I føresegna er det lagt inn eit nytt kapittel om utfyllande planar og dokumentasjon sjå § 4-1 til § 4-7 som bla. tar for seg at det må utarbeidast ytre miljøplan, sikkerheit, helse og arbeidsmiljøplan (SHA), byggeplan og ein plan for massehandtering.

Delar av friområda vert foreslått regulert til bustadformål, for å kompensere for tapt utbyggingsareal som vert råka av båndleggingsona.

Vurdering

Veg

Oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen og kryss mot levegen, samt gang- og sykkelveg langs fylkesveg og ny offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset, er foreslått regulert i plankartet. Det er knytt føresegner til gjennomføring.

Folkehelse

Sentralt i planområdet er det regulert offentlig parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Det er regulert felles møteplassar for sosialt samvær og lek til kvart utbyggingsområde. Prinsipp for universell utforming ligg til grunn for planframlegget, og det er krav om at minst 50% av husværa skal vera tilgjengeleg buening.

Miljø

Det er lagt opp til ei relativt konsentrert utvikling av planområdet. Fleire innbyggjarar i gangavstand til nærsenter Vikebø kan skape grunnlag for eit utvida handels- og tenestetilbod på Vikebø, og kan gje kundegrunnlag for eit styrka kollektivtilbod. Gjennom føresegnene vert bekkedrag og myrer bevart som flaumvegar. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget. I føresegnene er det krav om at Rylandsvassdraget med naudsynte tiltak skal sikrast mot ureining.

Planen legg til grunn at det er tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag i reguleringssaka, og at planforslaget ikkje bryt med prinsippa i naturmangfaldslova. Det er ikkje registrert kritisk eller sterkt trua raudliste artar i planområdet.

Økonomi

Eigendomen gnr. 43, bnr. 96 er eigd av Meland utbyggingselskap AS. Planen legg opp til at det kan inngåast utbyggingsavtale om utbygging av offentlege anlegg, til dømes trafikkanlegg og kommunalteknisk infrastruktur. Det er ikkje tatt stilling til om kommunen skal bere kostnadene.

Samla vurdering

Rådmannen rår til å imøtekomme motsegn frå Statens vegvesen, i tråd med vurderinga ovanfor. Vedlagt plankart er illustrerande, med forslag til regulering av areal og veganlegg i tråd med uttale/merknadar etter offentlig ettersyn, sjå tabell over.

Oppsummert:

Endringar i plankart:

- Byggegrense, 50 meter frå dagens senterline til fv. 564 lagt inn i plankartet.
- Byggegrense, 50 meter frå Rylandsvassdraget lagt inn i plankartet.
- Båndleggingsone H710 – areal sett av til framtidig veg lagt inn i plankartet.
- BKS5 vert teke ut av planen.
- Delar BFS4 vert teke ut av planen, resterande delar av BFS4 inngår i nytt bustadområde BKS11 med krav om detaljregulering.
- Eigedom 43/134 (BFS1h) vert foreslått regulert frå friområde/ vegformål til bustadtomt.
- Omsynsone H570 lagt inn i plankartet tilknytt småbruket Elvarhøi (LNFR1).
- Foreslått regulert ny tilkomstveg til LNFR1 og BKS11 via o_SPA
- O_SPA foreslått utvida i aust, inn på ubrukt leikeareal tilhøyrande f_BLK1a.
- Ubygd areal innanfor 50 meters byggegrense mot senterline til dagens fv. 564 vert foreslått regulert til LNF.
- Tilkomstveg til BFS2b foreslått regulert i plankartet.
- Tilkomstveg til eigedom 43/44 foreslått regulert i plankartet.
- BFS2c vert erstatta og foreslått regulert som nytt renovasjonsanlegg og utviding av f_BLK2.
- I plankartet vert det foreslått nye tilkomstvegar til bustadfelta BFS6a, BFS6b og BKS7a.

- BFS6f, BFS6g og BFS6h vert foreslått regulert til å ikkje lengre vere under områda tilknytt krav om detaljregulering, slik at tiltak etter dagens bruk framleis er mogeleg.
- Eigedom 43/83 vert foreslått regulert frå friområde til fritidsbustadtomt som ein del av BFS8.
- o_F7, o_F9 o_F11 vert foreslått regulert frå friområde til nye bustadområde.
- Tilkomstveg f_SF7 mellom BKS7c og BKS7d vert foreslått fjerna. Føresegna sikrar tilkomst mellom felta BKS7c, BKS7d og BFS8.

Lista er ikkje uttømmende, plankart og føresegnene vert oppdatert i tråd med tabell med innkomne uttalar/merknadar.

Konklusjon

For å sikre ei forsvarleg handsaming av planforslaget bad fleire høyringsinstansar om forlenga høyringsperiode. Dei innkomne tilbakemeldingane inneber at endringane i planmaterialet vil vera av større karakter, og UDU må difor gjere nytt vedtak om høyring og offentleg ettersyn.

Endeleg planmateriell vil bli bearbeida og oppdatert i samsvar med UDU sine vurderingar før utsending.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gjer nytt vedtak om offentleg ettersyn, vil Rådmannen sende revidert planforslag i tråd med UDU sine vurderingar ut på ny høyring.

Framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling endra forslag til områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planid. 1256 2016 0004, ut på nytt offentleg ettersyn. Planmaterialet blir endra i tråd med saksframlegget før utsending.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1472

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
81/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.